



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/Ивашкова Н.П./

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 230/20

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Дата определения стоимости объекта  
оценки (дата проведения оценки, дата  
оценки):

26.06.2020 г.

Дата составления отчета:

26.06.2020 г.

Заказчик:

ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У.  
Рентный ЗПИФ «Региональная  
недвижимость»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»

Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Кравченко Е.В.

## Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 02/20 от 22.06.2020 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 26 июня 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**20 111 000 (Двадцать миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей,<sup>1</sup>**

**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	2 587 000
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	25 286	1 342 000
3	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	28 590	1 517 000
4	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	14 665 000
<b>Итого:</b>		<b>469 715</b>	<b>20 111 000</b>

<sup>1</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ФАНДОЦЕНКА»

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>9</b>
2.1.    ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.2.    МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	9
2.3.    ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
2.4.    СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	9
2.5.    СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
2.6.    ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	10
2.7.    ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	14
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>18</b>
3.1.    ДОПУЩЕНИЯ .....	18
3.2.    ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	19
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>20</b>
4.1.    СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	20
4.2.    СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	20
4.3.    СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	21
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>23</b>
6.1.    ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.2.    ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	23
6.3.    ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
6.4.    РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	23
6.5.    ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.6.    ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	24
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>25</b>
7.1.    ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
7.2.    ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
7.3.    ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
7.4.    АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	35
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>38</b>
8.1.    АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	38
8.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	45
8.3.    АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	47
8.4.    АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	49
8.5.    АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	51
8.6.    ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	53
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>55</b>
9.1.    ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	56

---

9.1.1. Сравнительный подход .....	59
9.1.2. Доходный подход.....	60
9.1.3. Затратный подход .....	62
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	63
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>74</b>
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	74
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	74
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>78</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	78
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	78
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.</b>	<b>79</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>82</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>88</b>

# 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Земельные участки (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское</p> <p>- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"</p> <p>Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 28.11.2019 г.</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/261282195 от 13.05.2019</p>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки - право собственности. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ "Содержание права собственности": «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость»</p>
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Вид стоимости</b>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной</li> </ul>

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

	<p>оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</p> <p>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<b>Дата оценки</b>	26.06.2020 г.
<b>Осмотр объекта</b>	<p>Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p> <p>Представленные в отчёты фото материалы отражают состояние объекта по состоянию на октябрь 2019 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.</p>
<b>Период проведения работ</b>	22.06.2020 г. – 26.06.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого</li> </ol>

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

	<p>имущества.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</p> <p>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</p>
--	--

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

### 2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

### 2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты, правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом: Министерство экономического развития и торговли РФ приказами №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года утвердило федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3).

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

---

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.
6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

<b>Виды стоимости</b>	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки:</p> <p>Рыночная стоимость;          Инвестиционная стоимость;          Ликвидационная стоимость;          Кадастровая стоимость.</p> <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p>
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	<p>Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным</p>

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

<b>Отчет об оценке</b>	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	<p>В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</p> <p>Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

## Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
<b>Право собственности</b>	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.
<b>Право аренды</b>	В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование денежного потока</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

<b>Капитализация дохода</b>	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные Уровня 1</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные Уровня 2</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные Уровня 3</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

<b>данные</b>	
<b>Участники рынка</b>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <p>Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</p> <p>Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</p>
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
<b>Затраты по сделке</b>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <p>Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</p> <p>Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).</p>
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 02/20 от 22.06.2020 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая

стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

#### 3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

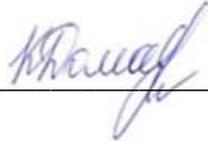
1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Представленные в отчёты фото материалы отражают состояние объекта по состоянию на октябрь 2019 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
6. Согласно предоставленным Заказчиком копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.
7. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
8. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией, могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
9. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### 3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Домарева К.О.



---

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190E0B40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>
--	---

#### 4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/20 от 22.06.2020 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 230/20, дата составления 26.06.2020 г.

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

### 6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	2 586 834	Не применялся
2.	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	1 341 675	Не применялся
3.	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	1 516 985	Не применялся
4.	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не применялся	14 665 086	Не применялся
	<b>Итого</b>	-	<b>20 110 580</b>	-

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>2</sup>, составляет:

<sup>2</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

**20 111 000 (Двадцать миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей,**

**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	2 587 000
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	25 286	1 342 000
3	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	28 590	1 517 000
4	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	14 665 000
	<b>Итого:</b>	<b>469 715</b>	<b>20 111 000</b>

## **6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в условиях пандемии. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.



Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 7.1-1 Перечень документов

Наименование	Номер	Дата выдачи
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2020/308374756	23.01.2020 г.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2020/308374776	23.01.2020 г.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2020/308374118	23.01.2020 г.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2020/315096899	21.02.2020 г.

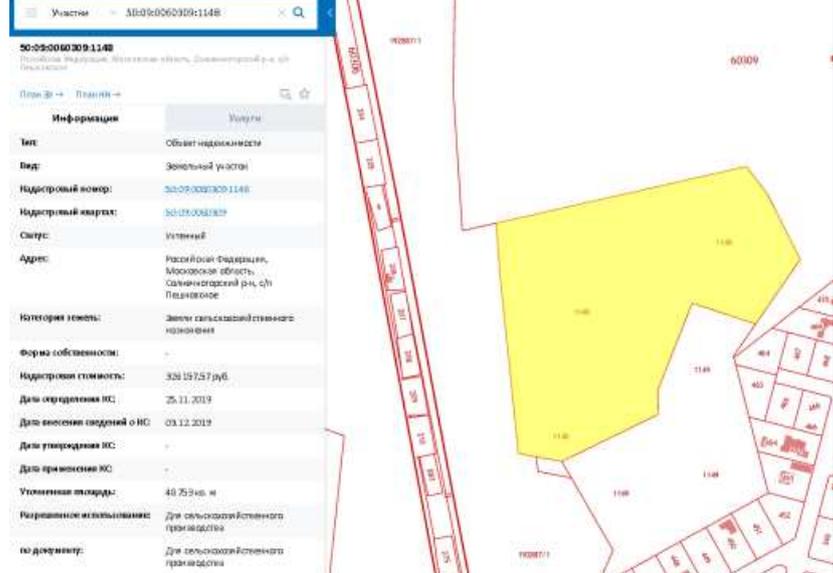
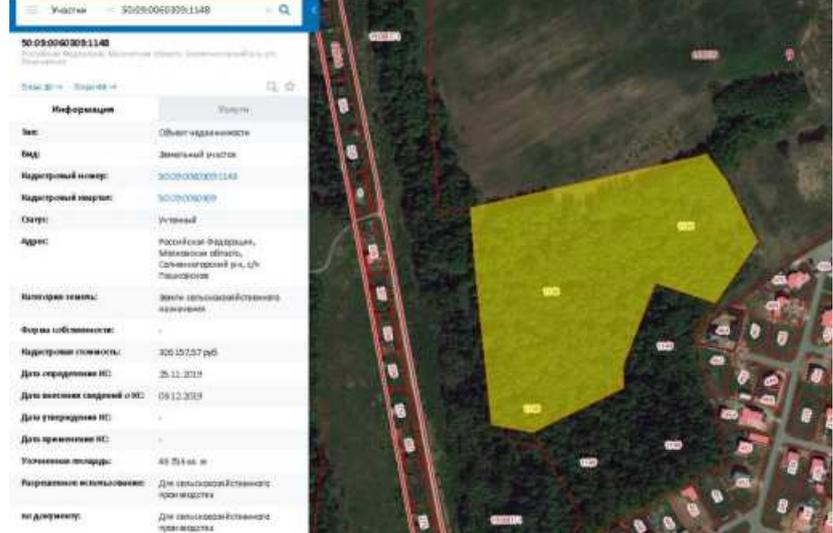
### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: земельные участки (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060309:1148
Площадь земельного участка, кв.м	48 753
Кадастровая стоимость, руб.	326 157,57
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" № 50:09:0060309:1148-50/009/2019-2 от 28.11.2019 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	28
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Зоны с особыми условиями использования территории	Нет

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

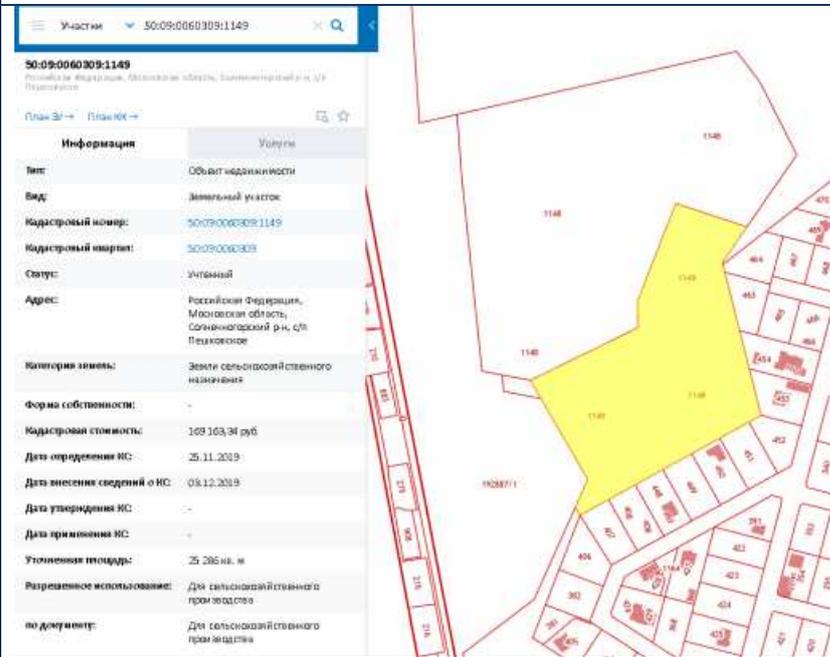
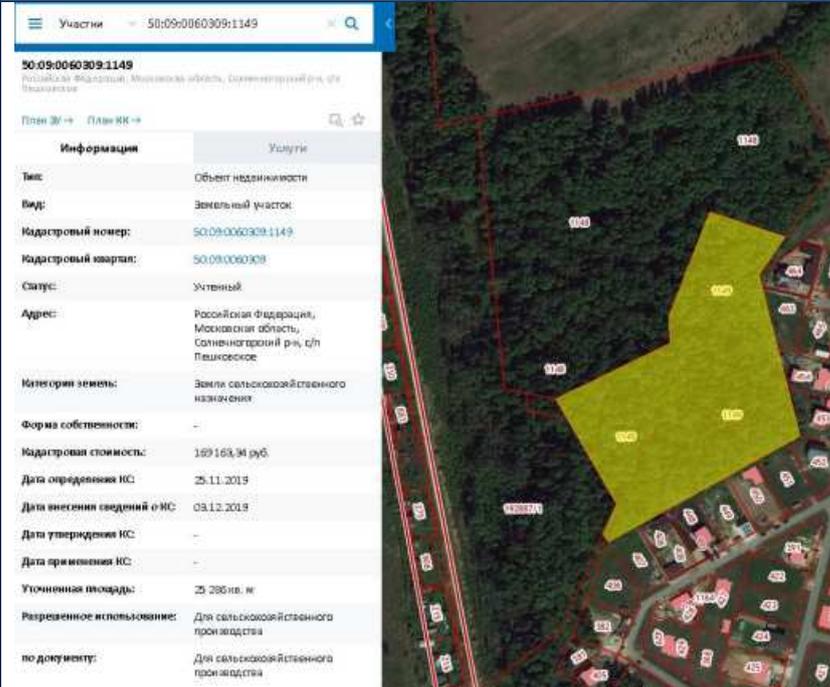
Характеристика	Показатель
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148 сложная, механизированная обработка затруднена из-за наличия многолетних насаждений.

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1149**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060309:1149
Площадь земельного участка, кв.м	25 286
Кадастровая стоимость, руб.	169 163,34
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" № 50:09:0060309:1149-50/009/2019-1 от 28.11.2019 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское

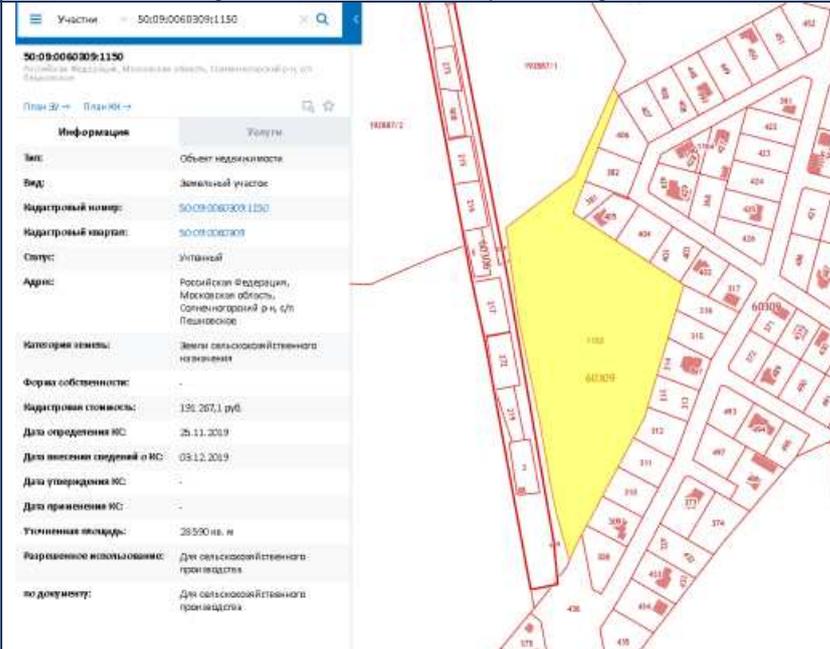
**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Характеристика	Показатель
Расстояние от МКАД, км	28
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Зоны с особыми условиями использования территории	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1149 сложная, механизированная обработка затруднена из-за наличия многолетних насаждений.

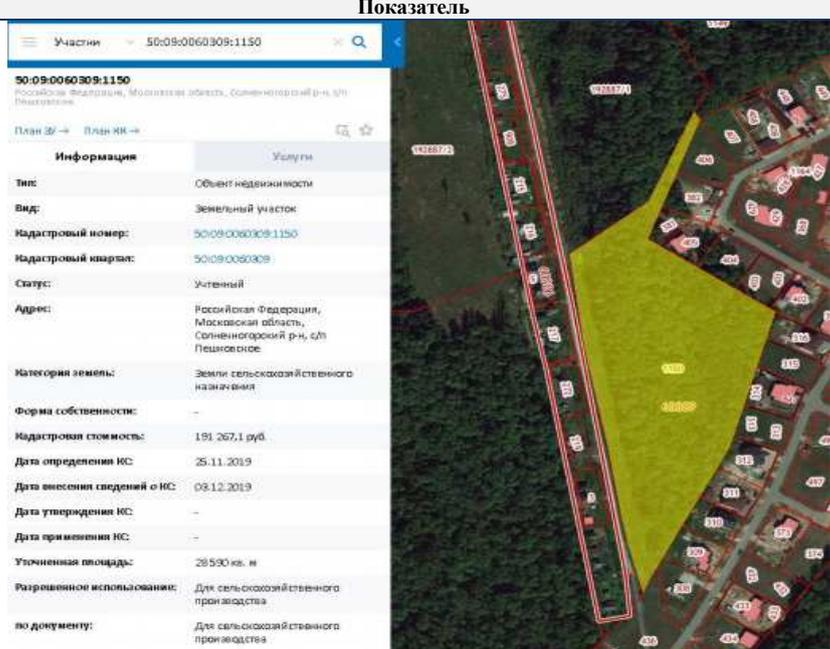
Источник: составлено Оценщиком

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

**Таблица 7.2-3 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1150**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060309:1150
Площадь земельного участка, кв.м	28 590
Кадастровая стоимость, руб.	191 267,1
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" № 50:09:0060309:1150-50/009/2019-1 от 28.11.2019г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	28
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Зоны с особыми условиями использования территории	Охранная зона ВЛ 110 кВ "Сигма-Сенеж" Охранная зона ВЛ 110 кВ «Алабушево-Поварово»
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

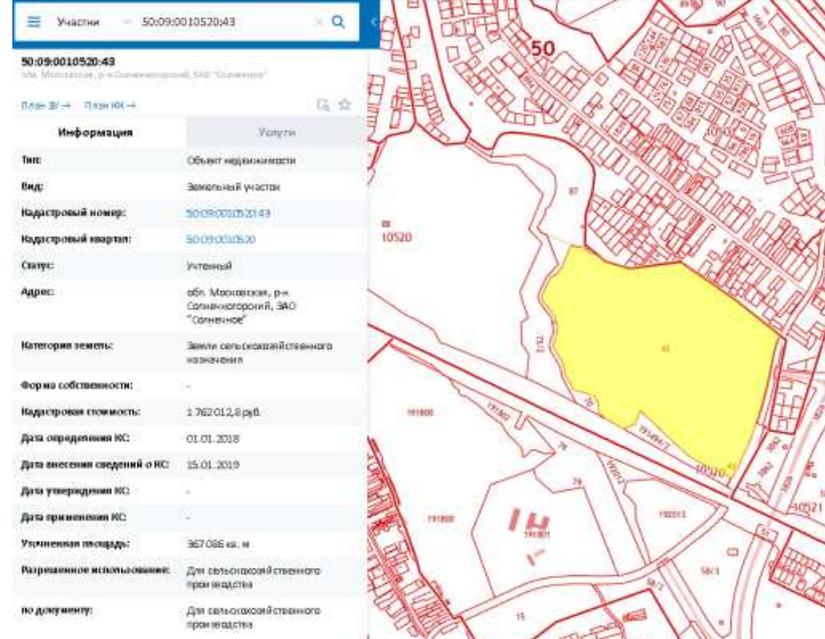
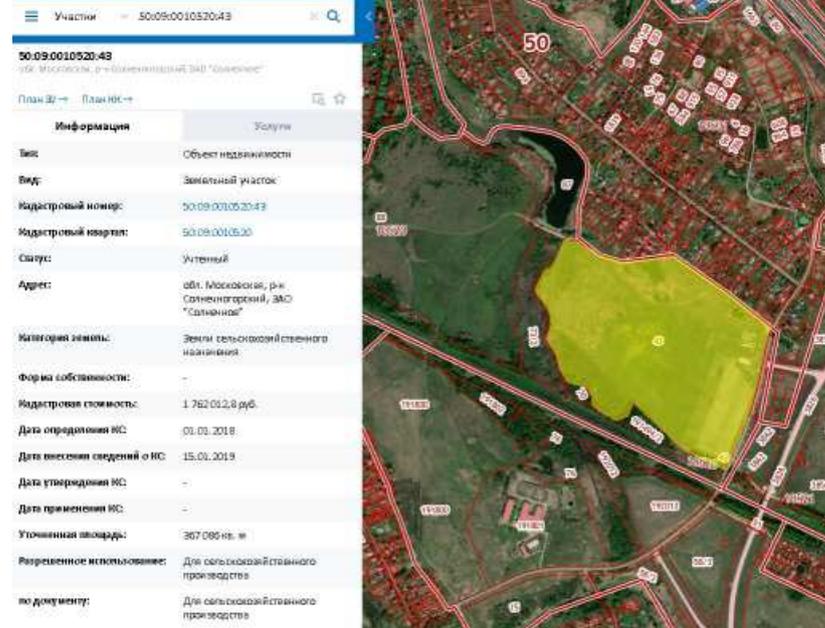
Характеристика	Показатель
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1150 сложная, механизированная обработка затруднена из-за наличия многолетних насаждений.

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.2-4 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»
Кадастровый номер	50:09:0010520:43
Площадь земельного участка, кв.м	367 086
Кадастровая стоимость, руб.	1 762 012,8
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" № 50-50-09/999/2013-186 от 31.05.2013 г. Аренда № 50-50/009-50/009/008/2015-8536/2 от 07.08.2015 г. Сроком с 07.08.2015 по 23.06.2020 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	53
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Зоны с особыми условиями использования территории	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Радищево - Клин "В" Охранная зона ВЛ 10 кВ ТП-937-КТП-806 с отпайками на КТП-803, ТП-929, МТП-804, КРН-6, МТП-807 (ф. "Головково")

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Характеристика	Показатель																																		
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	 <p>Участки 50:09:0010520:43</p> <p>50:09:0010520:43 обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"</p> <p>План 3/ → План ЮС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0010520:43</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0010520</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 762 012,8 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>367 086 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0010520:43	Кадастровый квартал:	50:09:0010520	Статус:	Учтеный	Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	1 762 012,8 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Учтенная площадь:	367 086 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:09:0010520:43																																		
Кадастровый квартал:	50:09:0010520																																		
Статус:	Учтеный																																		
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	1 762 012,8 руб.																																		
Дата определения ИС:	01.01.2018																																		
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата применения ИС:	-																																		
Учтенная площадь:	367 086 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																		
по документу:	Для сельскохозяйственного производства																																		
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	 <p>Участки 50:09:0010520:43</p> <p>50:09:0010520:43 обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"</p> <p>План 3/ → План ЮС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0010520:43</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0010520</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>1 762 012,8 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о ИС:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>367 086 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0010520:43	Кадастровый квартал:	50:09:0010520	Статус:	Учтеный	Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	1 762 012,8 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Учтенная площадь:	367 086 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:09:0010520:43																																		
Кадастровый квартал:	50:09:0010520																																		
Статус:	Учтеный																																		
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	1 762 012,8 руб.																																		
Дата определения ИС:	01.01.2018																																		
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата применения ИС:	-																																		
Учтенная площадь:	367 086 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																		
по документу:	Для сельскохозяйственного производства																																		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют																																		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют																																		

Источник: составлено Оценщиком

### Краткая характеристика земельных участков:

Конфигурация земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 сложная, механизированная обработка затруднена из-за наличия многолетних насаждений.

Земельные участки не огорожены.

Улучшения земельных участков отсутствуют.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

### Текущее использование объектов оценки:

По информации, предоставленной Заказчиком, в настоящее время земельные участки не используются и представляют собой залежь.

### Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.

Существующие ограничения (обременения) права, зарегистрированные на Объект оценки - доверительное управление.

Также в Выписках из ЕГРН имеются особые отметки о наличии ограничений прав, которые отражены в таблице ниже. Площади ограничений указаны как в Выписках из ЕГРН.

**Таблица 7.2-5 Ограничения прав по объектам оценки**

Учитывая разрешенное использование земельных участков указанные ниже ограничения не оказывают влияния на итоговую стоимость объектов

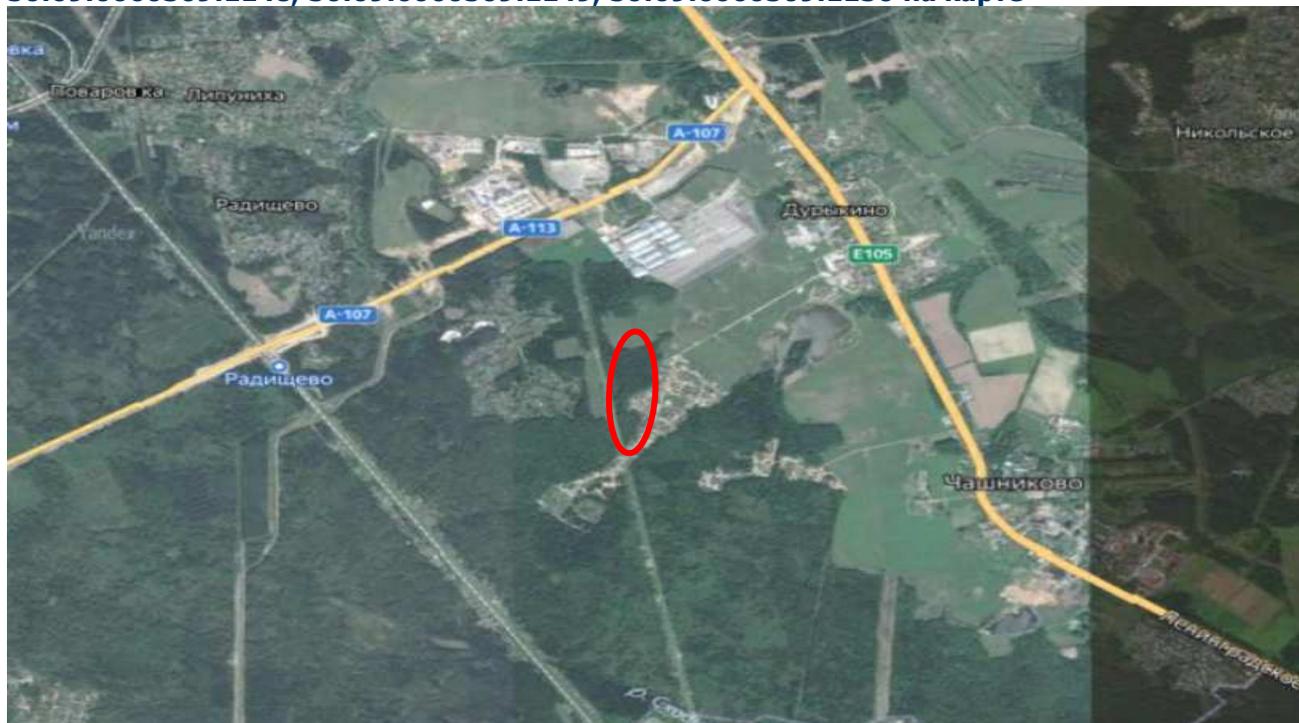
Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м.	Площадь ограничения, кв. м.	Описание ограничения права
50:09:0010520:43	367 086	27 330	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.230, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009
		27 940	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.370, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009
		22 315	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.66, Письмо министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского района Московской области.

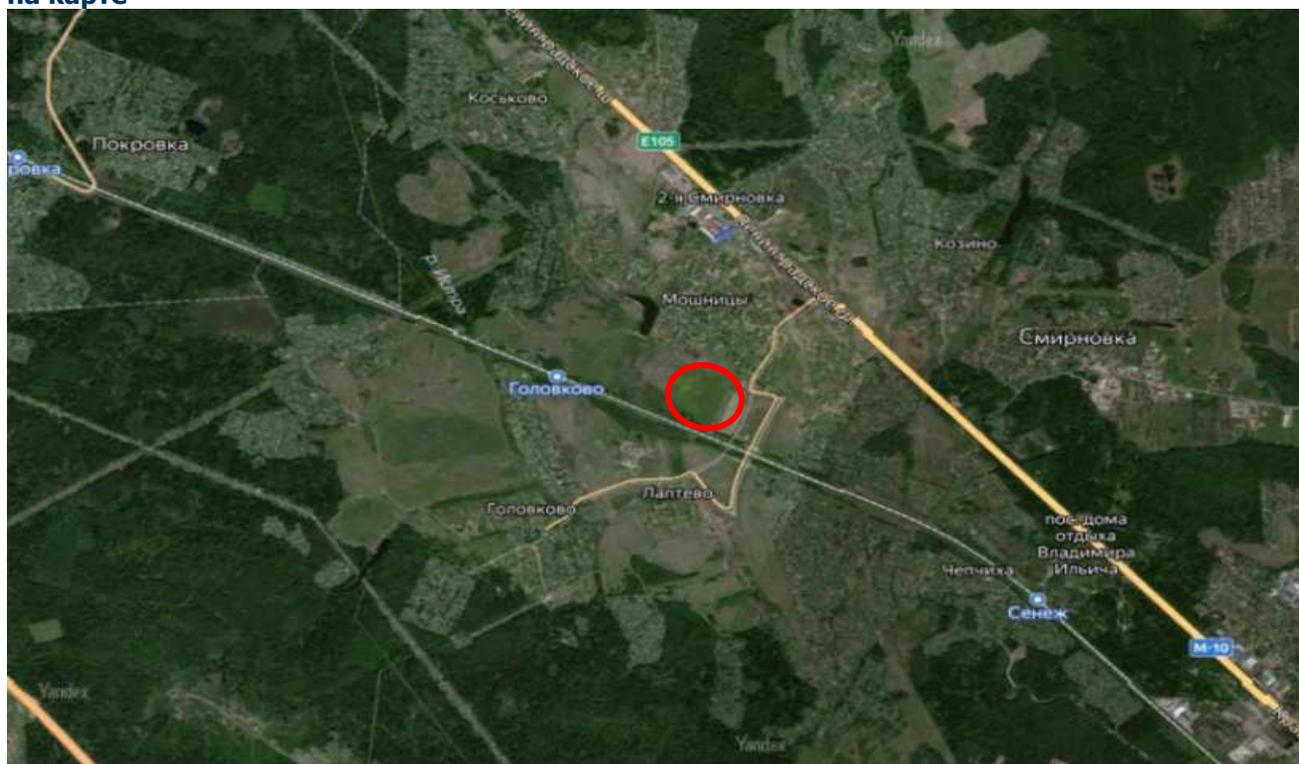
Далее приведено краткое описание данного района.

**Рисунок 7-1. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 на карте**



Источник: Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>)

**Рисунок 7-2. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43 на карте**

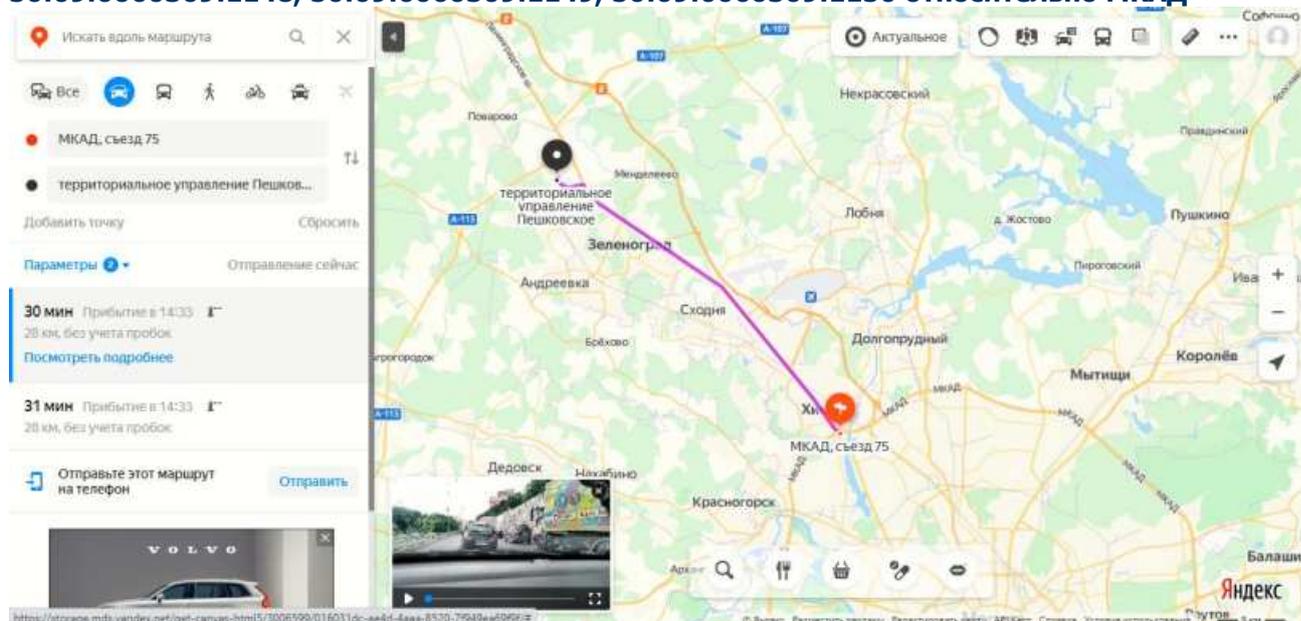


Источник: Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>)

**Рисунок 7-3. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами**

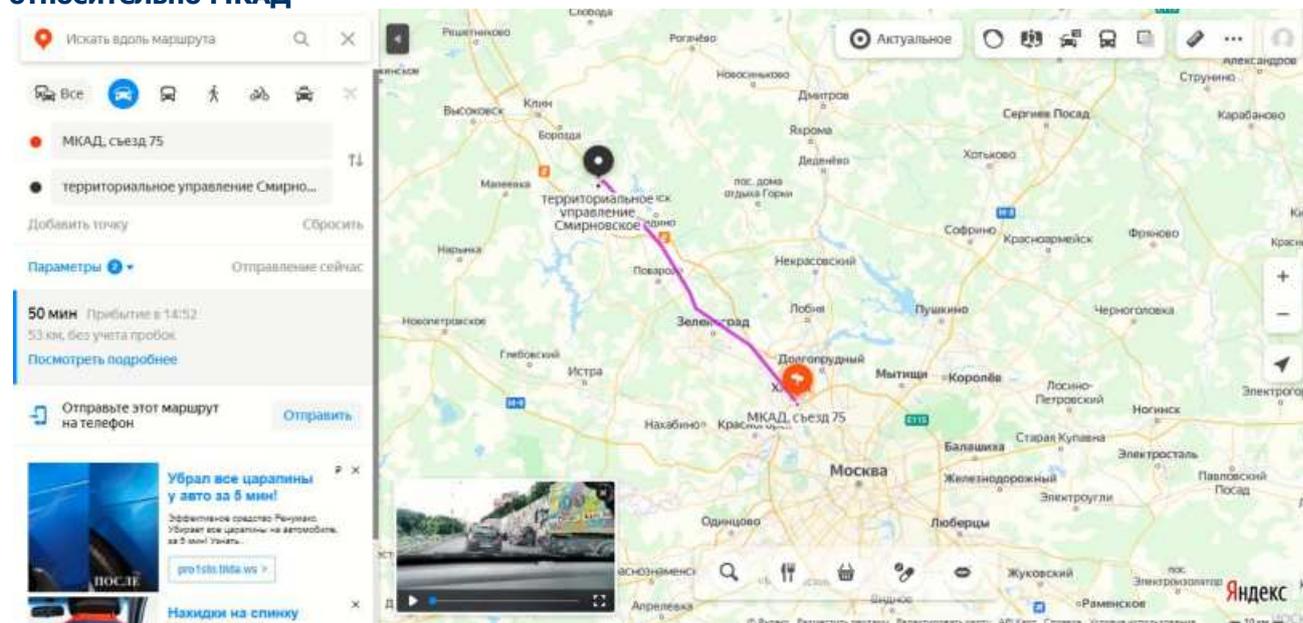
**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

### 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты<sup>3</sup> ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

### Рисунок 7-4. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты<sup>4</sup> ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

### Солнечногорский район<sup>5</sup>

Солнечногорский муниципальный район расположен на северо-западе Московской области и граничит с Клинским, Истринским, Химкинским, Красногорским, Дмитровским, Мытищинским районами Московской области и Зеленоградским административным округом города Москвы.

Площадь района - 108 507 га. На 01.01.2016 г. численность населения составляла 138 764 человек. Административный центр - город Солнечногорск. В состав района входят 5 городских и 6 сельских поселений.

### Экономика.

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством,

<sup>3</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

<sup>4</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

<sup>5</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)

предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями. В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное производство. Предприятия производят разнообразную продукцию, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

Среди предприятий промышленного сектора, стабильно обеспечивающих положительные темпы роста: ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ОАО «Завод металлических сеток «Лепсе», ОАО «Солнечногорский механический завод», ЗАО «Солнечногорский электромеханический завод», ООО ПК «ЭКО СЕНЕЖ», ООО АПК «Дубинино», ЗАО «Завод новых полимеров «Сенеж», ООО «Форма-строй», ООО СП «Витраж», ОАО НПО «Стеклопластик», ЗАО «Солнечногорский завод «Европласт», филиал ООО «Икея-Торг», ООО «ФШМ №1», ООО «Сладкий орешек».

### **Наука.**

На территории района находятся научные центры, имеющие общероссийское и международное значение: ФГУП «ВНИИ физико-технических и радиотехнических измерений» (стандартизация и метрология), ГУ «ВНИИ птицеперерабатывающей промышленности» (технологии переработки сельхозпродукции), ОАО «НПО Стеклопластик» (создание многофункциональных материалов из стекловолокна).

### **Предпринимательство.**

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

Из бюджетов разных уровней в 2016 году 13 предприятий Солнечногорского муниципального бюджета получили субсидий на сумму 35 млн. рублей. Малое и среднее предпринимательство представлено в таких отраслях экономики, как торговля, общественное питание, сфера услуг, промышленность, строительство.

### **Инвестиции.**

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетики, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов. В 2016 году в Солнечногорский муниципальный район было проинвестировано – 19 824,84 млн. рублей, создано 2273 рабочих места, введено в эксплуатацию 5 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 5,1 млрд. рублей. В 2017 году планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

### **Новостройки.**

В центре города планируется снос 16 ветхих домов площадью 6,9 кв. м. На этом месте до 2020 года будет построено 278 тыс. кв. м нового комфортного жилья. Новой современной частью города Солнечногорска стал микрорайон Рекинцо-2. В инфраструктуре микрорайона планируется строительство школы, двух детских садов, многоэтажных гаражей, компьютерного клуба и других объектов социально-культурного назначения.

В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий

инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный район принимает участие в реализации программы Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

### Транспорт.

Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Таракановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается строительства скоростной платной автомагистрали «Москва — Санкт-Петербург» в обход Солнечногорска, ЦКАД (Центральной кольцевой автомобильной дороги), систематически осуществляется ремонт автодорог Солнечногорского района. С целью обеспечения безопасности пешеходов через автомагистраль «Москва — Санкт-Петербург».

На территории Солнечногорского муниципального района действует 18 регулярных маршрутов. Карта «Стрелка» действует с 1 февраля 2015 года, ей оплачивается более 70 % всех поездок. Принимается к оплате на всех муниципальных маршрутах.

### Экология Московской области



## 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

**юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

**физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

**экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

**максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

### **Критерий юридической допустимости**

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для сельскохозяйственного производства.

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства.

### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по их целевому назначению - для сельскохозяйственного производства.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

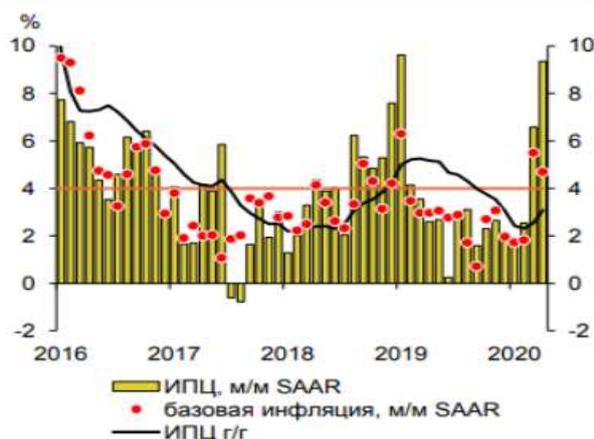
#### Картина инфляции в мае 2020 года<sup>6</sup>

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте). По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию. Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г. В условиях действия карантинных мер на инфляцию оказывали влияние ограничения как со стороны спроса (режим самоизоляции населения), так и со стороны предложения (приостановка производства ряда товаров, не относящихся к продукции первой необходимости, и работы организаций сферы потребительских услуг). Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте). Удорожание плодоовощной продукции (7,9 % м/м в апреле после 2,5 % м/м в марте) носило в основном сезонный характер: в межсезонный период на рынке растет доля более дорогостоящей импортной продукции. Вместе с тем накопленный рост цен на плодоовощную продукцию с ноября по апрель (31,4 %) сопоставим с показателями прошлого года (30,6 % с ноября 2018 г. по апрель 2019 года).

В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар). Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным. В условиях действия ограничительных мер сезонно очищенный темп роста цен на нерегулируемые услуги сохранялся на умеренном уровне (0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в марте), а рост цен на непродовольственные товары замедлился до 0,4 % м/м SA (после 0,5 % м/м SA в марте). Вместе с тем темпы роста цен на ряд товаров сохранялись на повышенном уровне (медикаменты, хозяйственные товары повседневного спроса). В результате монетарная инфляция – показатель ценовой динамики, очищенный от волатильных компонентов, – в апреле стабилизировалась на уровне около 0,4 % м/м SA, а в аннуализированном выражении снизилась до 4,7 % м/м SAAR по сравнению с 5,5 % м/м SAAR в марте.

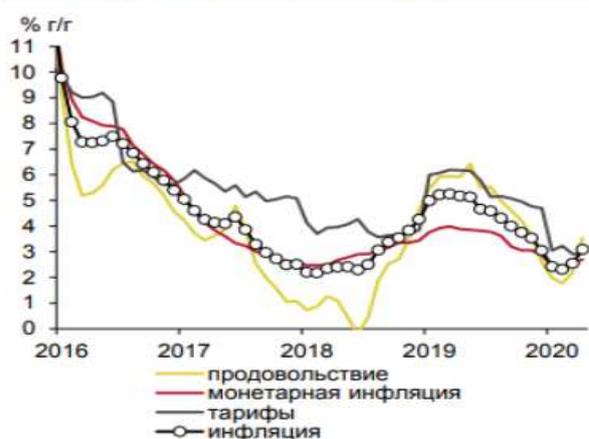
6 [https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507\\_cpi\\_pic.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507_cpi_pic.pdf)

Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в инфляцию в мае внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.20	мар.20	фев.20	январ.20	дек.19	дек.18	дек.17
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,4	0,8	0,2	0,1	0,0	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

## Картина деловой активности в апреле 2020 года<sup>7</sup>

Экономическая активность ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности

<sup>7</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf)

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

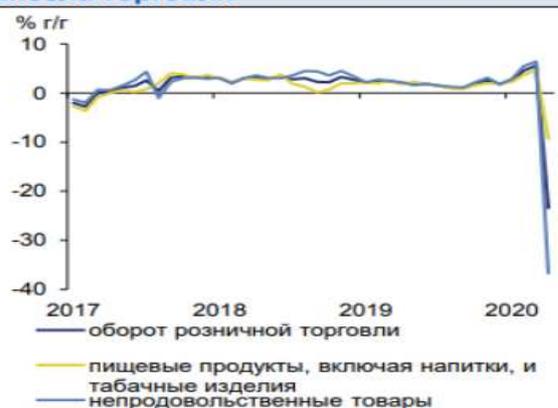
как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г. Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг. Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции.

**Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

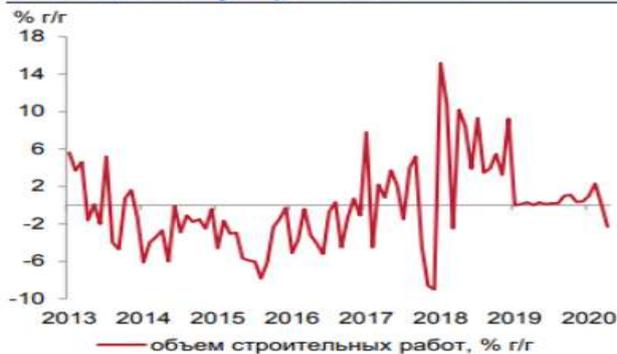
**Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

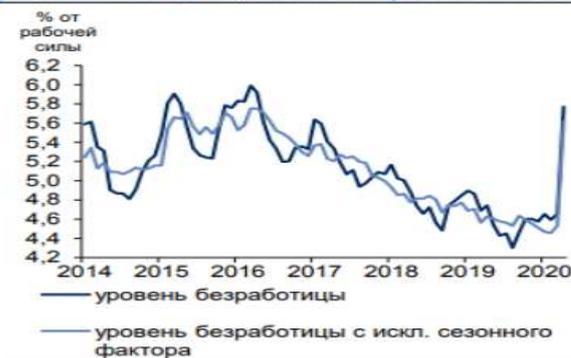
В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство<sup>1</sup> в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г).

**Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,6 % sa от рабочей силы**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда

Уровень безработицы (с исключением сезонности) в апреле впервые с июня 2016 г. достиг 5,6 % от рабочей силы (после 4,5 % SA2 в марте). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в апреле снизилась на 599,6 тыс. человек (-0,8 % м/м SA). Общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 828,7 тыс. человек (24,4 % м/м SA), в годовом выражении после непрерывного снижения, начавшегося в августе 2016 года, отмечен рост на 21,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в апреле увеличилась на 229,1 тыс. человек (0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,6 % г/г (март

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

-0,2 % г/г). В апреле–мае также наблюдалось увеличение численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным мониторинга Минтруда России, по состоянию на 28 апреля их численность превысила 1 млн. человек (по сравнению с 726 тыс. к началу апреля). В мае численность официально зарегистрированных безработных продолжила рост – до 1,7 млн. чел. на 20 мая. Увеличение данного показателя связано, в том числе, с повышением максимальной величины пособия по безработице.

Рис. 5. Мониторинг Минтруда России



Источник: Минтруд России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>ВВП</b>	-12,0*	1,6	0,8*	2,6*	1,6*	1,3
<b>Сельское хозяйство</b>	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
<b>Строительство</b>	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
<b>Розничная торговля</b>	-23,4	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9
<b>Грузооборот транспорта</b>	-6,0	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
<b>Промышленное производство</b>	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Таблица 2. Показатели рынка труда

	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,2	5,9	5,7	6,5	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,8	0,9	-0,1	0,3	-
<b>Номинальная заработная плата</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,8	8,6	8,1	9,1	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,3	1,1	0,4	0,3	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,2	-	-	-	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	-	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,9	-	-	-	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,4	-	-	-	-
<b>Численность рабочей силы*</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0
млн. чел. (SA)	75,3	75,1	75,1	75,0	75,2	-
<b>Численность занятых*</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	71,1	71,7	71,7	71,6	71,9	-
<b>Численность безработных*</b>						
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,0	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3
млн. чел. (SA)	4,2	3,4	3,4	3,3	3,4	-
<b>Уровень занятости*</b>						
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,5	59,5	59,4	59,4	59,6	-
<b>Уровень безработицы**</b>						
в % к рабочей силе /SA	5,8/5,6	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/-

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

28 мая 2020 г.

Страница 5

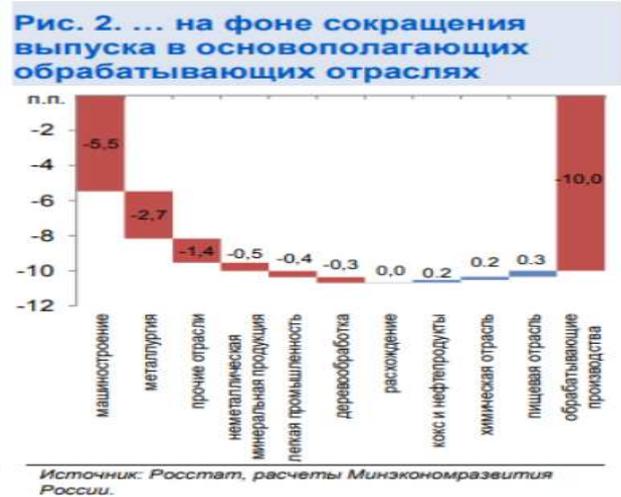
## О динамике промышленного производства в мае 2020 года<sup>8</sup>

Промышленное производство в апреле 2020 г. снизилось на -6,6 % г/г (после роста на 0,3 % г/г в марте и 1,5 % г/г в целом за 1кв20). Основным фактором снижения выпуска в промышленности стали карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Дополнительный вклад внесло сокращение внешнего спроса на товары российского экспорта со стороны стран – торговых партнеров, где в апреле также действовали карантинные ограничения. Вместе с тем динамика промышленного производства в апреле оказалась лучше ожиданий (консенсус-прогноз Bloomberg: -10,5 %, консенсус-прогноз Интерфакс: -13,3 %). Кроме того, масштаб спада в промышленности был меньше, чем в других развитых и развивающихся странах в период действия карантинных ограничений. Так, спад промышленного производства в США в апреле составил -15,0 % г/г, в Германии в марте -11,6 % г/г, в Китае в январе–феврале -13,5 % г/г. Основной вклад в снижение промышленного производства в апреле внесла обрабатывающая промышленность (-10,0 % г/г после роста на 2,6 % г/г в марте и 3,8 % г/г в целом за 1кв20). Падение в обрабатывающей промышленности стало следствием как прямых ограничений на экономическую деятельность, так и падения спроса со стороны смежных отраслей. Наиболее значительный спад наблюдался в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости. Двухзначные годовые темпы падения в апреле продемонстрировали машиностроение, металлургия, легкая промышленность, производство строительных материалов и другой неметаллической минеральной

<sup>8</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/cd5f022ea67a390179e34f08db68e58e/20200522\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/cd5f022ea67a390179e34f08db68e58e/20200522_.pdf)

продукции. В то же время в отраслях непрерывного цикла (таких как производство нефтепродуктов), а также в производстве продукции первой необходимости (в том числе в пищевой отрасли) продолжался рост выпуска в годовом выражении. Кроме того, в апреле увеличилось производство товаров медицинского назначения (лекарственные изделия +13,5 % г/г, производство медицинских инструментов и оборудования +2,7 % г/г).

Добыча полезных ископаемых, в которой велика доля непрерывных производств, в апреле показала умеренное снижение на -3,2 % г/г (после -1,7 % г/г в марте). В условиях отмены ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ по итогам заседания 6 марта добыча сырой нефти и нефтяного (попутного) газа увеличилась в апреле на 0,6 % г/г (после отрицательной годовой динамики на протяжении 7 месяцев подряд, кроме февраля, когда показатель вырос за счет дополнительного календарного дня). Вместе с тем в других отраслях топливно-энергетического комплекса выпуск продолжил снижение под влиянием слабого внешнего спроса и снижения энергопотребления в России в период карантинных ограничений. Так, добыча природного газа и газового конденсата в апреле снизилась на -9,7 % г/г, падение добычи угля составило -6,9 % г/г. В ближайшие месяцы по мере открытия экономики ожидается постепенное восстановление динамики обрабатывающей промышленности. В то же время выпуск добывающих отраслей будет сдерживаться ограничениями на добычу нефти в рамках нового соглашения ОПЕК+, которое вступило в силу с 1 мая. В этих условиях динамика промышленного производства в целом может оставаться слабой в течение длительного времени.



**Таблица 1. Показатели промышленного производства\***

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	яна.20	2019
<b>Промышленное производство</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>3,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5</b>
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-11,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-5,2</b>

\* на основе базисного 2018 года  
Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

## Правительство РФ готовит ряд льготных мер для бизнеса, пострадавшего в условиях пандемии<sup>9</sup>

16 марта на Оперативном совещании с вице-премьерами по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции на территории РФ Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустинным были озвучены планы для предотвращения негативного влияния пандемии коронавируса на экономику страны и жизнь россиян. Для стабильного функционирования экономики Михаил Мишустин поручил Правительству РФ подготовить план первоочередных действий, который должен включать меры поддержки торговой отрасли, позволяющие сформировать надежный запас товаров первой необходимости.

В частности, планируется использовать резерв в объеме 300 млрд. руб. для обеспечения первоочередных потребностей в расходах и поддержки отраслей и граждан. Прозвучали инициативы по предоставлению торговым предприятиям доступа к льготному кредитованию и упрощению процедуры торговых поставок как внутри страны, так и из-за границы.

Премьер-министр поручил отменить ограничения логистики в городской черте для транспорта торговых сетей и запустить на таможне «зеленый коридор» для продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, закупаемых крупными торговыми сетями и импортерами.

Планируется расширить меры по отсрочке налоговых платежей для отраслей и предприятий, оказавшихся в сложной ситуации, связанной с объявленными мерами по борьбе с коронавирусом. В данный момент такие меры приняты уже в сфере туризма и в отношении авиаперевозчиков.

Без поддержки не останется сегмент малого и среднего бизнеса: для них предлагается обеспечить доступ к кредитным ресурсам по разумным процентным ставкам путем расширения действующих программ льготного кредитования и увеличения объемов предоставляемых субсидий. Озвучено также, что контрольно-надзорные органы в текущей ситуации должны максимально помогать работать бизнесу.

## Экономическое опустошение ударит по малому бизнесу<sup>10</sup>

Истинный масштаб предстоящего экономического бедствия власти могут даже не осознавать. До четверти рабочих мест в РФ создаются малым бизнесом, речь идет, по экспертным оценкам, о 15–18 млн человек. Вскоре они столкнутся с сокращением или полным исчезновением источников дохода. Основное, что предлагает правительство малому бизнесу, – налоговые и кредитные послабления. Но это было актуально до пандемии, когда экономика постепенно скатывалась в кризис. Сейчас выходят на первый план иные вопросы: какие рабочие места будут востребованы в новых реалиях, какую альтернативу получают люди в случае ухода с рынка их работодателей, кто будет создавать бизнес после окончания пандемии.

В Минэкономразвития (МЭР) сообщили, что в ближайшие несколько месяцев малый бизнес, особенно в крупных городах, ощутит на себе негативные последствия из-за ситуации с пандемией.

Власти планируют расширить льготные программы кредитования малых и средних предприятий, отсрочить арендные платежи и – для микропредприятий – страховые взносы, ввести мораторий для проверки бизнеса (когда предпринимательская деятельность не несет существенных рисков для жизни и здоровья граждан).

Малый бизнес, судя по всему, остался за рамками списка системообразующих структур. Пока не видно внятного анализа, какие именно предприятия малого и среднего бизнеса критически важны для страны, во-первых, с точки зрения занятости, а во-вторых, с точки зрения обеспечения граждан необходимыми товарами и услугами.

В середине прошлого года аналитики Сбербанка сообщили, что малые и средние предприятия вместе с индивидуальными предпринимателями обеспечили около четверти рабочих мест на российском рынке. По данным проекта «СберДанные», это 18,3 млн рабочих мест, многие из них сконцентрированы в крупных городах.

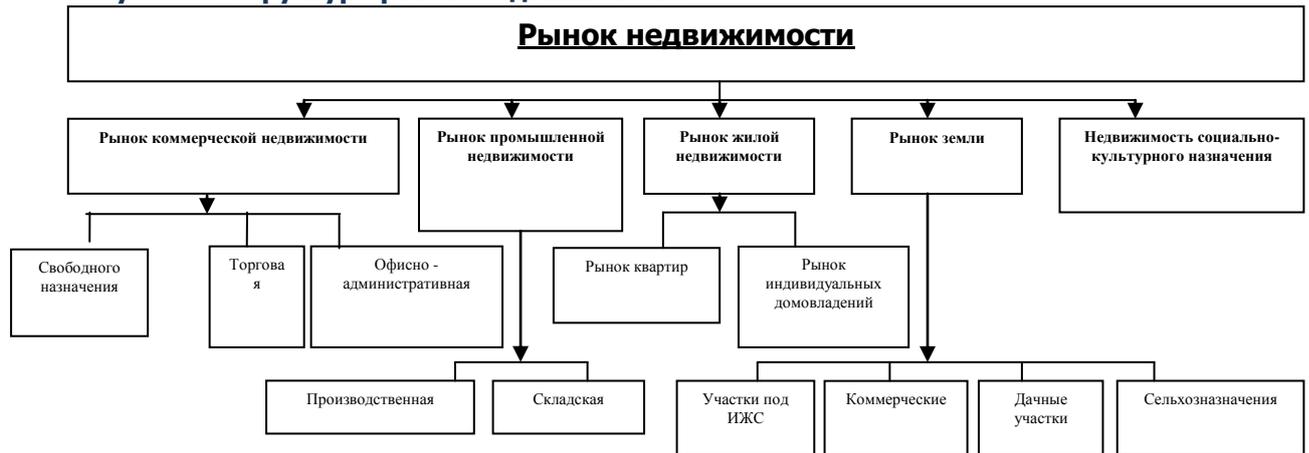
9 <https://www.garant.ru/news/1331887/>

10 [https://www.yandex.ru/turbo?text=http%3A%2F%2Fwww.ng.ru%2F%2F%2F2020-03-23%2F1\\_7824\\_main.html](https://www.yandex.ru/turbo?text=http%3A%2F%2Fwww.ng.ru%2F%2F%2F2020-03-23%2F1_7824_main.html)

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

**Рисунок 8. Структура рынка недвижимости**



При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:
  - Земли сельскохозяйственного назначения;
  - Земли поселений;
  - Земли промышленности и иного назначения;
  - Земли особо охраняемых территорий;
  - Земли лесного фонда;
  - Земли водного фонда;
  - Земли запаса.
2. Целевого назначения земель:
  - Под индивидуальное жилищное строительство;
  - Под коттеджное строительство;
  - Под загородные дома и резиденции;
  - Под садово-огородническое хозяйство;
  - Под фермерское хозяйство;
  - Под административно-производственные цели;
  - Прочее.
3. Вида права пользования земельным участком:
  - Собственность;
  - Аренда;
  - Постоянное бессрочное пользование;
  - Владение.
4. На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):
  - Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
  - Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;

- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

#### 5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

#### 6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

#### 7. Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

#### 8. Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборото способности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: Земельные участки (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

в Солнечногорском районе Московской области. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

### 8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

"С декабря<sup>11</sup> 2018 по декабрь 2019-го в среднем по стране больше других потеряли в цене участки под индивидуальное жилищное строительство - 7,7 процента. Сельхозземля подешевела на 3,4 процента", - говорится в исследовании портала Domofond.ru.

В 2019-м<sup>12</sup> году сделок на загородной «вторичке» стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% — участки без подряда (УБП), 9% — дачные дома и 5% — блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной «вторичке» ощутимо замедлились. Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев «вторички». Как итог — мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя.

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, у большей части объектов цены завышены: в среднем на 30–40%, а в отдельных случаях — в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает.

Средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса — 200 кв. м, дачи — 76 кв. м, УБП — 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов — это дом метражом не более 150 «квадратов».

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн. руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн. руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн. руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн. руб.

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн. руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн. руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн. руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания — реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн. руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

При разумной ценовой политике дачи являются весьма популярным товаром на «загородке», особым спросом пользуются дома в хорошем состоянии, построенные из качественных материалов, с коммуникациями и удобным расположением.

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6–8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома

11 <https://rg.ru/2020/01/17/reg-urfo/nazvany-regiony-rossii-s-dorogoj-i-deshevoj-zemlej.html>

12 <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/prodazhi-na-zagorodnoy-vtorichke-podmoskovya-upali-za-god-na-21-dachu-priobrel-10-pokupateley/>

больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

Проблема загородной «вторички» заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем.

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% — УБП (+4 п.п.), 10% — дачи (-3 п.п.) и 4% — таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% — от 31 до 60 км, 54% — далее 60 км.

### **УБП все больше, остального – все меньше<sup>13</sup>**

По данным компании Optiland, с начала 2019 г. подмосковный рынок пополнился 30 новыми поселками, среди которых только 4% запланировано под застройку дуплексами и коттеджами. Свежих проектов с таунхаусами и малоэтажными домами вообще не появилось – девелоперы решили не связываться с форматами, которые подпадают под кардинально измененный 214-ФЗ.

96% нового предложения в 2019 г. пришлось на участки без подряда (УБП). До конца года в этом сегменте появится еще как минимум пять новых поселков в разных ценовых категориях от компании «Земельный формат» (пять проектов эта компания уже вывела на рынок в 2019 г.). Новый клубный коттеджный поселок планирует анонсировать компания «KASKAD Недвижимость».

В прошлом году рынок к осени пополнился также примерно тремя десятками новых проектов, среди которых было пять поселков с таунхаусами или «малоэтажкой», но ни одного – с коттеджами.

На фоне снижения платежеспособности покупателей доля УБП и, соответственно, экономкласса последовательно увеличивается как минимум с 2014 г. Согласно подсчетам компании «ИНКОМ-Недвижимость», за пять лет доля новых проектов с застройкой в Подмоскowie уменьшилась на 26 п.п., с 33% до 7%. Одновременно доля «эконома» выросла с 80% до 90%, а количество проектов комфорткласса сократилось более чем вдвое, с 16% до 7%.

По информации Optiland, в целом на подмосковном рынке в настоящее время экспонируется примерно 800 поселков – это около 52 000 лотов. Примерно 65% рынка составляют участки без подряда, по 15% - коттеджи и таунхаусы, около 5% - квартиры в малоэтажных домах (МЖД). 80% проектов представлено в экономклассе, 15% - в комфортклассе, по 3% приходится на бизнес и премиальный сегмент. «Инком» приводит похожие цифры: 73% УБП (проектов с коммуникациями и минимальной инфраструктурой не более 20%), 13% квартир в «малоэтажке», по 7% коттеджей и таунхаусов с дуплексами. Для сравнения: в докризисный период предложение с застройкой составляло порядка 80% рынка.

### **Вынужденный спрос**

На первый взгляд, значительный перекоп предложения в пользу УБП полностью отвечает потребностям покупателей и напрямую из них вытекает – только участки без подряда могут похвастаться значительным ростом продаж. Некоторые девелоперы УБП даже говорят об ажиотажном спросе на свою продукцию. Например, по предварительным оценкам Натальи Трошиной, эксперта по загородной недвижимости компании «Земельный формат», спрос на участки в поселках компании в текущем году увеличился на 15-20% по сравнению с 2018 г.

По данным Optiland, если в 2018 г. на объекты без застройки приходилось порядка 60% реализованного спроса от общего объема предложения, то в 2019 г. – уже 67%. В докризисные времена ситуация была противоположной: 50-60% спроса формировали лоты с застройкой, 40-50% - УБП.

Спрос на объекты с застройкой есть и сейчас, но на готовые. Например, в поселке «Кембридж» от Optiland, где продаются таунхаусы по договорам купли-продажи, спрос не падает, в 2018 и в 2019 г.

<sup>13</sup> <https://www.irn.ru/articles/40806.html>

там закрывали в среднем по 10 сделок ежемесячно. Но в общем объеме предложения с застройкой готовых к въезду проектов лишь 10%.

У «Инкома» еще более пессимистичные данные: доля покупателей квартир в МЖД уменьшилась за год на 8 п.п., до 14%, таунхаусов и дуплексов – на 3 п.п., с 7 до 4%, спрос на коттеджи не изменился (их выбрали 6% клиентов), а доля реализованных участков без подряда возросла на 11 п.п., достигнув 76%.

Однако, на самом деле лишь 10% покупателей УБП изначально хотели приобрести именно земельный участок. Для остальных УБП – скорее вынужденное решение. 60% покупателей останавливаются на УБП, не найдя подходящий готовый дом, а 30% клиентов покупают участок потому, что не могут позволить себе коттедж или таунхаус.

Стоимость сотки земельного участка в организованном поселке в Подмоскovie сегодня колеблется от 13 тыс. руб. в удаленных поселках экономкласса до 450 тыс. руб. в поселках класса «комфорт», расположенных не далее 30 км от МКАД. По данным «Инкома», в среднем участок без подряда обойдется в 2,9 млн руб., квартира в малоэтажном доме – в 4,7 млн, таунхаус – в 13,2 млн, а коттедж – 33,8 млн. руб.

Из-за несоответствия цены качеству продукта четверть подмосковных загородных поселков подолгу стоят вообще без продаж, еще в трети покупатели есть, но очень мало. Таким образом, можно сказать, что доля неудачных проектов достигает сейчас 58%. В прошлом году было еще хуже – медленно или вообще не продавались около 70% проектов.

Среди лотов с застройкой неликвидно больше половины. Среди проектов с УБК таковых значительно меньше – плохо продается менее 10% рынка земельных участков подмосковного региона. В основном это касается поселков экономкласса, которые удалены от МКАД на 75-80 км.

В результате на загородном рынке сложилась парадоксальная ситуация. В связи с дефицитом нового предложения и вымыванием наиболее доступных по цене лотов в существующих проектах цены предложения в проектах с блокированной застройкой и коттеджами растут: стоимость таунхаусов увеличилась на 4%, коттеджей – на 6% по сравнению с 2018 г. А средний чек сделки из-за недостатка платежеспособных покупателей падает. Коттедж сейчас в среднем продается за 20,1 млн руб., что на 7% меньше, чем в прошлом году. Таунхаус – за 12,5 млн руб., на 5% дешевле, чем годом ранее.

Цены на УБП и «малоэтажку» за аналогичный период упали в среднем на 11 и 22% – ухудшилось качество предложения. В сделках квартиры в МЖД подешевели за год на 16% до 2,7 млн руб., а УБП – на 25%, до 1,3 млн.

О проблемах со спросом свидетельствует и распространенность скидок на рынке «загородки». Дисконты на неликвидные лоты достигают 50-60%, однако и качественные варианты могут предлагать со скидками до 15-20%. Как правило, большую скидку можно получить на старте продаж и на последние лоты в закрывающемся проекте или же в построенной очереди строительства.

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

#### **8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Московской области.**

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш. Ленинградское (83 км до МКАД)	83	750,00	2 667	2 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561">https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561</a>	+79175078884, +79060656142

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
2	Московская область, Дмитровский городской округ, Большерогачевское с/пос, д. Назарово, ш. Дмитровское (80 км до МКАД), ш. Рогачевское (87 км до МКАД)	80	364,00	4 000	1 456 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/151366066">https://www.cian.ru/sale/suburban/151366066</a>	+79856950614
3	Московская область, Клин городской округ, пос. Нудоль, ш. Новорижское (81 км до МКАД), ш. Волоколамское (86 км до МКАД)	81	300,00	6 667	2 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693">https://www.cian.ru/sale/suburban/180313693</a>	+79771848180, +79771197502
4	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	58	416,00	6 010	2 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871">https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871</a>	+79269439313
5	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров	67	3238,00	4 941	16 000 000	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056</a>	8-905-976-72-66
6	обл. Московская, р-н Клинский, д. Покров	67	528,00	5 682	3 000 000	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.28_ga_snt_dnp_916566851">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.28_ga_snt_dnp_916566851</a>	8977755-94-01
7	Московская область, Клин городской округ, д. Радованье, ш. Ленинградское (75 км до МКАД), ш. Пятницкое (87 км до МКАД)	75	720,00	8 000	5 760 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/183906162">https://www.cian.ru/sale/suburban/183906162</a>	+79250422204
8	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское	46	201,00	7 910	1 590 000	<a href="https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_k_2.01_ga_snt_dnp_1912447217">https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_k_2.01_ga_snt_dnp_1912447217</a>	8-925-504-82-75
9	Московская область, Клин городской округ, д. Воронино, ш. Ленинградское (92 км до МКАД)	92	724,00	8 702	6 300 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/157868571">https://www.cian.ru/sale/suburban/157868571</a>	+79037079554
10	Московская область, Клин городской округ, д. Плюсково, 61, ш. Пятницкое (88 км до МКАД)	88	50,00	11 000	550 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/217145036">https://www.cian.ru/sale/suburban/217145036</a>	+79168113170
11	Московская область, Клин городской округ, Караваево деревня	80	1863,00	5 099	9 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/227500118/">https://www.cian.ru/sale/suburban/227500118/</a>	+7 916 487-14-98
12	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	35	5300,00	8 000	42 400 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260</a>	8-495-231-68-48
13	д. Орудьево, Дмитров, Московская область	66	416,00	4 447	1 850 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2188632924">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2188632924</a>	8-917-50-24-240
14	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	52	11005,00	6 997	77 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199">https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199</a>	+79880701266
15	Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Фермерский квартал	53	145,00	8 966	1 300 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/216480124/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/216480124/</a>	+7 916 052-50-21
16	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ул. Кирпичный завод	51	9200,00	10 000	92 000 000	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/">https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/</a>	+7 916 531-10-52
17	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748,00	4 924	48 000 000	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/">https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/</a>	+7 988 070-12-66
18	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	59	460,00	7 826	3 600 000	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639</a>	8-926-564-72-85
19	Московская область, г.о. Клин, д. Кононово	60	362,00	3 315	1 200 000	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_3.62_ga_snt_dnp_1825713127">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_3.62_ga_snt_dnp_1825713127</a>	8-926-130-11-55
20	Московская область, г.о. Клин, д. Тетерино, 39	77	3116,00	5 295	16 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klina-179029278">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klina-179029278</a>	8903-7522720
21	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637,00	5 495	3 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411</a>	8-926-145-3282
22	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Бережки деревня	43	432,00	11 574	5 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/196585802/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/196585802/</a>	+7 977 391-51-64

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

**Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 574
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 705

Источник: расчет Оценщика

## **8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Индивидуальные особенности (конфигурация).

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

### ***Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).***

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

В связи со сложившейся ситуацией в стране: влиянием пандемии и снижением цен на энергоресурсы, покупательский спрос падает и цену могут значительно снижаться (Раздел 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановкой в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта)

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в г. Москве, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

#### **Удаленность от областного центра**

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на удаленность от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

#### **Площадь.**

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство**

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

**Корректировки на конфигурацию участка**

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на рельеф имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,06	1,52

**8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКТОРАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ**

Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года.

Наблюдается падение спроса и цен на энергоресурсы, вызванное пандемией COVID-19, покупательский спрос падает и цены значительно снижаются.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале.

При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

По оценке Минэкономразвития России, в 1кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г).

Ухудшение глобальной конъюнктуры в марте на фоне роста числа стран, вводящих ограничительные меры для борьбы с новой коронавирусной инфекцией, привело к снижению внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Солнечногорском районе Московской области в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной пандемией. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. В сложившейся ситуации на рынке существует значительная неопределенность, которая способствует применению максимальных корректировок на торг.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

**Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 667
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 574
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 705

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Индивидуальные особенности (конфигурация).

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

---

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

### **9.1. Последовательность определения стоимости**

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом

наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котировемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котировемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котировемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в

отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

#### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

#### **9.1.1. Сравнительный подход**

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых со сравнительным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые со сравнительным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для

оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный (рыночный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного (рыночного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

### 9.1.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

### Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы,

связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### Модели оценки опциона

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>14</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка - Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или С-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>15</sup>.

### Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

#### 9.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого

<sup>14</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>15</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

***Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.***

***В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Таким образом, на основании вышесказанного и в соответствии со п. 22 ФСО №7 Оценщик считает возможным использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости объекта оценки.***

## **9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

### Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (на различных интернет – ресурсах:

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru.) по продаже земельных участков.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям:

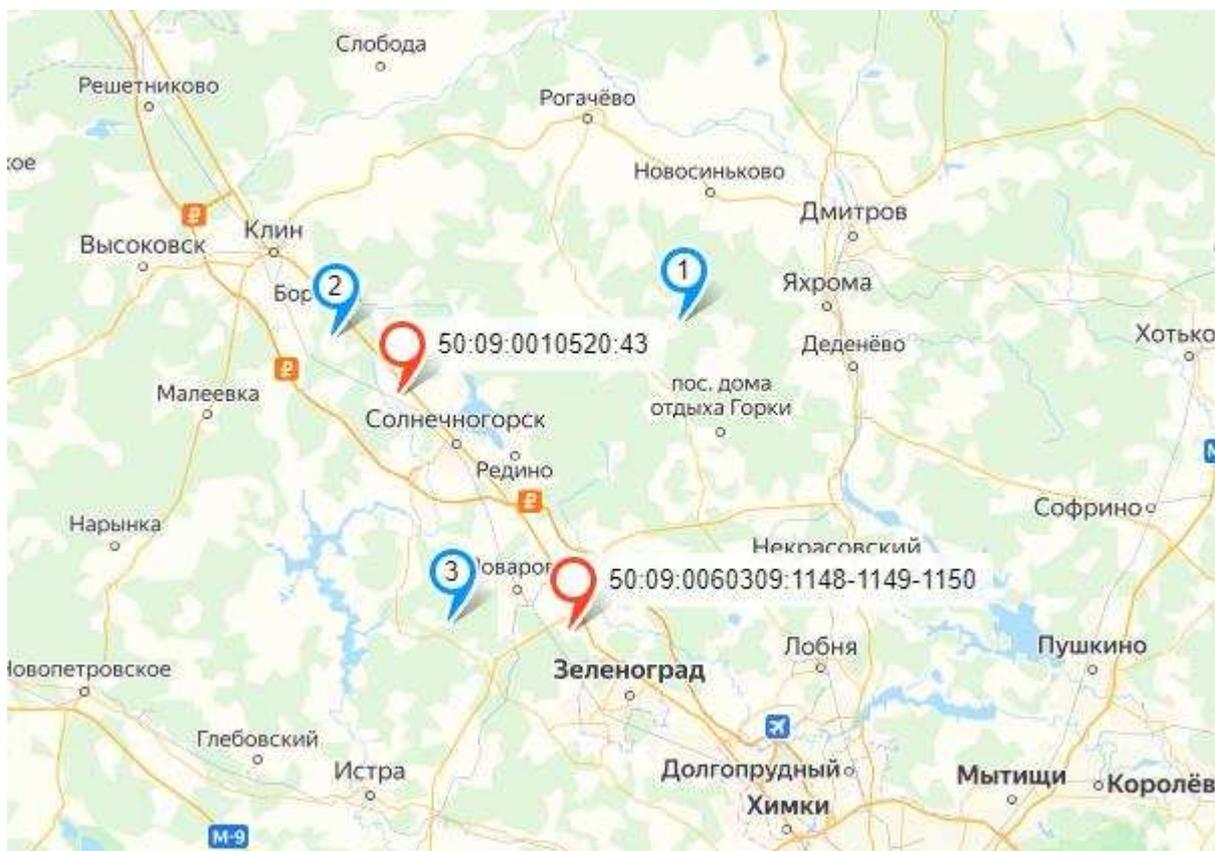
- ✓ Объекты подбирались с расположением в Северо-Западном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>16</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

### Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/surburban/204423871">https://www.cian.ru/sale/surburban/204423871</a>	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5_28_ga_snt_dnp_916566851">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5_28_ga_snt_dnp_916566851</a>	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_snt_dnp_1912447217">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_snt_dnp_1912447217</a>
Контакт		+79269439313	8977755-94-01	8-925-504-82-75

<sup>16</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	обл. Московская, р-н Клинский, д. Покров	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское
Удаленность от МКАД, км	28/53	54	67	46
Шоссе	Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Ленинградское
Кадастровый номер		50:04:0230224:11	50:03:0040180:0114, 50:03:0040180:0115	50:09:0050626:2573
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	487,53 252,86 285,90 3 670,86	416	528	201
Классификация участка	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Конфигурация участка	Сложная / Простая	Простая	Простая	Простая
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения за 1 сотку, руб.		<b>6 010</b>	<b>5 682</b>	<b>7 910</b>
Цена продажи (предложения)		<b>2 500 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>1 590 000</b>

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	5 682	7 910
Общая площадь	сот.	487,53	416,00	528,00	201,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		26.06.2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,6%	-21,6%	-21,6%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	обл. Московская, р-н Клинский, д. Покров	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
Удаленность от МКАД	км	28	54	67	46
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 466	5 168	7 193
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 466	5 168	7 193
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 466	5 168	7 193
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	487,53 252,86 285,90	416,00	528,00	201,00
Площадь земельного участка	га	4,88 2,53 2,86	4,16	5,28	2,01
Диапазон площади земельного участка	га	меньше 10	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 466	5 168	7 193
Конфигурация участка		Сложная	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 881	4 615	6 423
<b>Экономические характеристики</b>					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 881	4 615	6 423
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 881	4 615	6 423
<b>Процедура согласования</b>					
Общая валовая коррекция			26,7%	26,7%	26,7%
Коэффициент вариации		18,39%			
Весовой коэффициент			0,333333	0,333333	0,333334
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	5 306			

Источник: составлено Оценщиком

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

**Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		6 010	5 682	7 910
Общая площадь	сот.	3 670,86	416,00	528,00	201,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		26.06.2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 682	7 910
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-21,6%	-21,6%	-21,6%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	обл. Московская, р-н Клинский, д. Покров	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
Направление/шоссе		Ленинградское	Дмитровское	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
Удаленность от МКАД	км	53	54	67	46
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная	руб./сот.		4 712	4 455	6 201

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
цена					
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 712	4 455	6 201
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	3 670,86	416,00	528,00	201,00
Площадь земельного участка	га	36,71	4,16	5,28	2,01
Диапазон площади земельного участка	га	30-100	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка	%		-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 675	3 475	4 837
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 675	3 475	4 837
<b>Экономические характеристики</b>					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 675	3 475	4 837
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 675	3 475	4 837
<b>Процедура согласования</b>					
<b>Общая валовая коррекция</b>			22,0%	22,0%	22,0%
<b>Коэффициент вариации</b>		18,39%			
<b>Весовой коэффициент</b>			0,333333	0,333334	0,333333
<b>Стоимость за 1 сотку</b>	руб./сот.	3 995			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к расчетной таблице:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Таблица 9.2-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 59

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков классифицирующийся как залежь (участки не используются) в связи со сложившейся ситуацией в стране: влиянием пандемии и снижением цен на энергоресурсы, покупательский спрос падает и цену могут значительно снижаться (Раздел 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановкой в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта), корректировка принята в размере 21,6%.

#### *Удаленность от областного центра*

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на удаленность от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 9.2-5 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	28	54	67	46
Корректировка		16,00%	16,00%	16,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### *Корректировки на площадь*

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство**

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

**Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	36,71	4,16	5,28	2,01
Диапазон площади земельного участка	30-100	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка		-22,00%	-22,00%	-22,00%

Источник: составлено Оценщиком

Для остальных земельных участков корректировка не применяется, т.к. объекты аналоги и объекты оценки сопоставимы по данному параметру.

#### **Корректировки на конфигурацию участка**

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на рельеф имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-9 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62

Корректировка применялась для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150, так как они имеют сложную конфигурацию, механизированная обработка которых затруднена. Корректировка составила 0,8929 или -10,71%. (1/1,12-1).

#### **Коэффициент вариации<sup>17</sup>**

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации  $V_{\sigma}$  – это показатель колеблемости признака в совокупности, позволяет определить сравнительную оценку вариации и дать характеристику однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% («правило трех сигм» для распределений близких к нормальному). Коэффициент вариации определяется следующим образом:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100\% \quad , \text{ где}$$

$\sigma$  -среднеквадратическое отклонение,

$\bar{x}$  - среднее арифметическое.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной; от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и,

<sup>17</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил.. стр.192

если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составил 18,39%. Изменчивость вариационного ряда средняя.

### **Внесение весовых коэффициентов**

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

В расчете не учитывается корректировка на уторгование, так как это базовый коэффициент и независимо от различий объектов, для каждого объекта одинаковая и не влияет на итоговый результат.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

**Таблица 9.2-10 Расчет стоимости земельных участков**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
1.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	5 306	2 586 834
2.	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	25 286	5 306	1 341 675
3.	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	28 590	5 306	1 516 985

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
4.	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	3 995	14 665 086
	<b>Итого:</b>	<b>469 715</b>		<b>20 110 580</b>

Рыночная стоимость, полученная в процессе оценки для земельных участков сельскохозяйственного назначения соответствует диапазону анализа рынка от 2 667 руб./сот. до 11 574 руб./сот.

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован один подход – сравнительный, в связи с высоким соответствием данного подхода рыночным тенденциям, согласование не требуется.

**Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами**

№ п/п	Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	2 586 834	Не применялся
2.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	1 341 675	Не применялся
3.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	1 516 985	Не применялся
4.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не применялся	14 665 086	Не применялся
	<b>Итого</b>	-	<b>20 110 580</b>	-

### 10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки составляет:

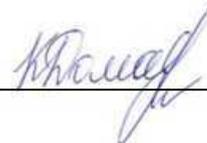
**20 111 000 (Двадцать миллионов сто одиннадцать тысяч) рублей,**<sup>18</sup>

<sup>18</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	2 587 000
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	25 286	1 342 000
3	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	28 590	1 517 000
4	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	14 665 000
	<b>Итого:</b>	<b>469 715</b>	<b>20 111 000</b>

Оценщик, Домарева К.О.



## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>19</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

**Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки**

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

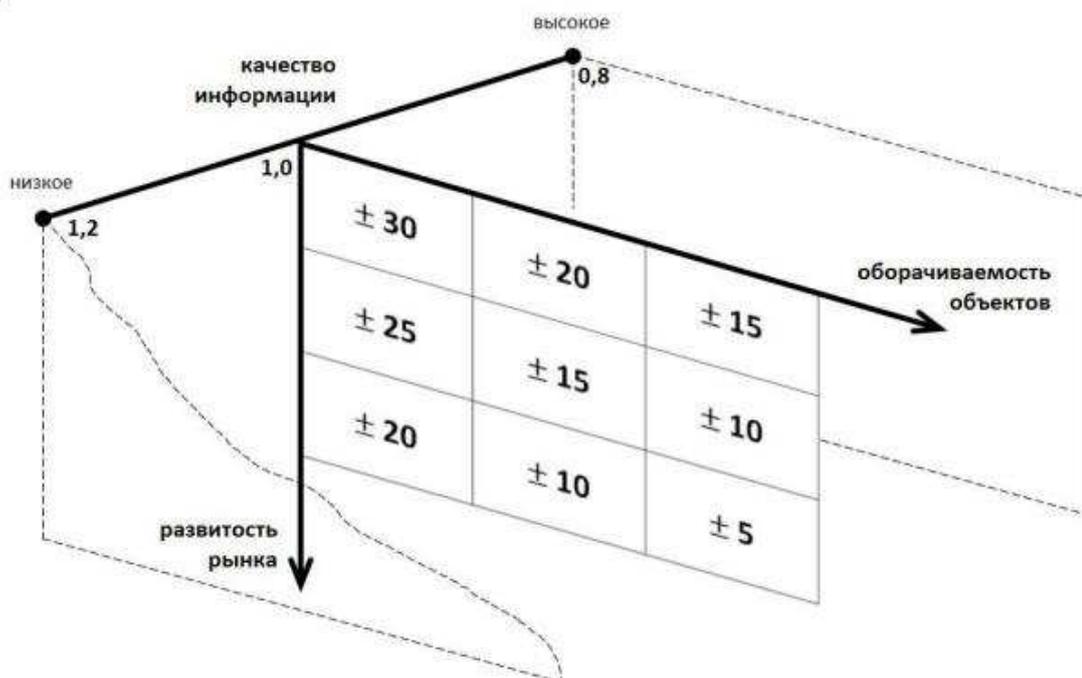
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,9; 1,0 или 1,1).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



<sup>19</sup> [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны, так же учитывая местоположение, назначение объектов и их площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет +/- 36%.

**Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала**

№ п/п	Объект оценки	Нижняя граница интервала, руб.	Рыночная стоимость оцениваемого объекта	Верхняя граница интервала, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	1 655 680	2 587 000	3 518 320
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1149, площадью 25 286 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	858 880	1 342 000	1 825 120
3	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1150, площадью 28 590 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	970 880	1 517 000	2 063 120
4	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	9 385 600	14 665 000	19 944 400
	<b>Итого:</b>	<b>12 871 040</b>	<b>20 111 000</b>	<b>27 350 960</b>

Источник: расчет Оценщика

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. Данные сети Интернет ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru))

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



### СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г., регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Домарева Ксения Олеговна**

паспорт: серия 0711 № 625753, выдан 29.06.2012 г.  
ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В  
ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ  
Код подразделения: 260-019

включен в реестр СРО «СФСО»:

01.06.2018, регистрационный № 558

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2019г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017.



**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
<b>ДИПЛОМ</b>	<b>Домаревой</b>
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	<b>Ксении Олеговне</b>
240000707	в том, что он(а) окончил(а)
	с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.
Диплом является документом установленного образца	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Регистрационный номер	Института дополнительного профессионального образования
111	Федерального государственного бюджетного образовательного
Город	учреждения высшего профессионального образования
Ставрополь	«Ставропольский государственный аграрный университет»
24 мая 2013 г.	по программе «Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Решением от
	06 мая 2013 года
	аттестационная комиссия
	удостоверяет право (соответствие квалификации)
	Домаревой Ксении Олеговны
	на ведение профессиональной деятельности в сфере
	«Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Председатель комиссии <i>Косин</i>
	Члены комиссии <i>Александров</i>
	<i>Сидорова</i>
	<i>Сидорова</i>
	
	(ИО) «Комплекс переподготовки», 2011 г., проект № 3/2011.8.47

<b>ДОГОВОР ПОЛИСА №190F09B40R2345 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРИЛОЖЕНИИ №142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР «ИСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.): Объект страхования:	Домарева Ксения Олеговна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) завысочку, заниженному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определенных и изложенных, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступлением в законную силу решения арбитражного суда или приговором Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователю) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №142 оценочной деятельности в Российской Федерации.
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно и срок до «27» сентября 2019 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».
Общие условия страхования:	Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, новым расходам Страхователя, понесенными в ст. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Зеленов, действующего на основании настоящего договора № 03284600001 от 19.05.2018 г. с САО «ВСК».
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303855240 Дата рождения: 13.12.1980 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 635733 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Куликова, д. 49, кв. 98
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303855240 Дата рождения: 13.12.1980 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 635733 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Куликова, д. 49, кв. 98
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303855240 Дата рождения: 13.12.1980 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 635733 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Куликова, д. 49, кв. 98
От имени Страховщика:	К. О. Домарева
М. П.:	З. А. Муралина
Место выдачи: г. Москва	Дата выдачи: 27.09.2019 г.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871>

**Участок, 416 сот.**  
Московская область, Дмитровский городской округ, Семиново деревня. На карте  
Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД → Рогачевское шоссе, 50 км от МКАД

**2 500 000 Р** 4 010 евро  
Следить за изменениями цены  
**+7 926 943-93-13**  
Позвоните, чтобы узнать, это действительно объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка  
Написать сообщение

**416 сот.** Фермерское хозяйство  
Площадь: Статус земли:

Продается земельный участок под крестьянским фермерским хозяйством. Рядом с участком лес, озеро.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
839 просмотров с даты создания объявления 01.04.2019  
99 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
13.04	0
14.04	0
15.04	7
16.04	0
17.04	10
18.04	0
19.04	0
20.04	10
21.04	7
22.04	0

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Участки 56.280069.37.284324

**50-04-0230224-11**  
обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Подъячевский, д. Полова

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Подъячевский, д. Полова
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	162 240 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	41 600 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Искать вдоль маршрута

Все

МКАД, съезд 81

Территориальное управление №3 Адм...

Добавить точку

Параметры

14 Прибытие в 14:17  
60 км, без учета пробок

59 мин Прибытие в 14:16  
54 км, без учета пробок  
[Посмотреть подробнее](#)

1 ч 3 мин Прибытие в 14:20  
62 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

## Аналог №2

[https://www.avito.ru/klin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5.28\\_ga\\_snt\\_dnp\\_916566851](https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.28_ga_snt_dnp_916566851)

avito.ru/klin/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5.28\_ga\_snt\_dnp\_916566851

Участок 5.28 га (СНТ, ДНП) 3 000 000 ₽

8 977 755-94-01

Написать сообщение

Дмитрий  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018  
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 916566851, 4016 (+4)

Площадь: 528 сот.; Расстояние до города: 55 км

Московская область, г.о. Клин  
Ленинградское шоссе, 58 км

Показать карту

Подойдет земля с/х назначения. 2 смежных участка по 2.64 га (50:03:0040100:0114 и 50:03:0040100:0115) вместе за 3000000 руб. или раздельно по 1500000 руб. Возможны обмен или аренда. Расположены в 2.5 км от д. Давыдово и Ленинградского шоссе; в 7 км г.Клин; в 15 км от г. Солнечногорск. Участки граничат с д.Покров, круглогодичный подъезд по отличной асфальтовой дороге. Электричество на участке, свободные мощности водопровод на границе, общественный транспорт. Деревья и кустарники отсутствуют. В 2017-2019 г. производилась дискование участков и обработка гербицидами. Участки продаются вместе 5.2 га или раздельно по 2.64 га. Возможно выделение участков меньшего размера по 6000 руб. за 1 сотку.

Альфа Банк VISA

за 0 ₽

оформить

Подиум разборный!

avito.ru/klin/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5.28\_ga\_snt\_dnp\_916566851

Участок 5.28 га (СНТ, ДНП) 3 000 000 ₽

8 977 755-94-01

Написать сообщение

Дмитрий  
Частное лицо  
На Avito с мая 2018  
Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 916566851, 4016 (+4)

Площадь: 528 сот.; Расстояние до города: 58 км

Московская область, г.о. Клин  
Ленинградское шоссе, 58 км

Показать карту

Продается земля с/х назначения. 2 смежных участка по 2.64 га (50:03:0040100:0114 и 50:03:0040100:0115) вместе за 3000000 руб. или раздельно по 1500000 руб. Возможны обмен или аренда. Расположены в 2.5 км от д. Давыдово и Ленинградского шоссе; в 7 км г.Клин; в 15 км от г. Солнечногорск. Участки граничат с д.Покров, круглогодичный подъезд по отличной асфальтовой дороге. Электричество на участке, свободные мощности водопровод на границе, общественный транспорт. Деревья и кустарники отсутствуют. В 2017-2019 г. производилась дискование участков и обработка гербицидами. Участки продаются вместе 5.2 га или раздельно по 2.64 га. Возможно выделение участков меньшего размера по 6000 руб. за 1 сотку.

Альфа Банк VISA

за 0 ₽

оформить

Подиум разборный!

Альфа Банк

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Участки 56.268024 36.809196

**50:03:0040180:115**  
 обл. Московская, р-н Илсинский, д. Покров

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Адрес:	обл. Московская, р-н Илсинский, д. Покров
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	160 776 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	26 400 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства

Участки 56.266609 36.808857

**50:03:0040180:114**  
 обл. Московская, р-н Илсинский, д. Покров

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:03:0040180:114
Кадастровый квартал:	50:03:0040180
Статус:	Раннее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Илсинский, д. Покров
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	160 776 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	17.01.2019
Дата утверждения ИС:	-

Искать вдоль маршрута

Все

МКАД, съезд 75

городской округ Клин

Добавить точку

Параметры

1 ч 1 мин Прибытие в 14:14  
 67 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

[https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.01\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1912447217](https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_snt_dnp_1912447217)

Участок 2.01 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить закладку 9 июня в 07:16

1 590 000 ₽

8 925 504-82-75

Написать сообщение  
Отправит за несколько часов

Дмитрий  
Частное лицо  
На Avito с марта 2020

Подписаться на продавца

№ 1912447217, 1348 (+4)



Площадь: 201 сот; Расстояние до города: 34 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское  
Пятидорожное шоссе, 34 км [Показать карту](#)

Прилегающий заросший участок 2.1га представляет собой полосу земли шириной 40м вдоль дороги СНТ.  
Сельхоз земля с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства.  
На участке живописный пруд.




Участки 50:09:0050626:2573

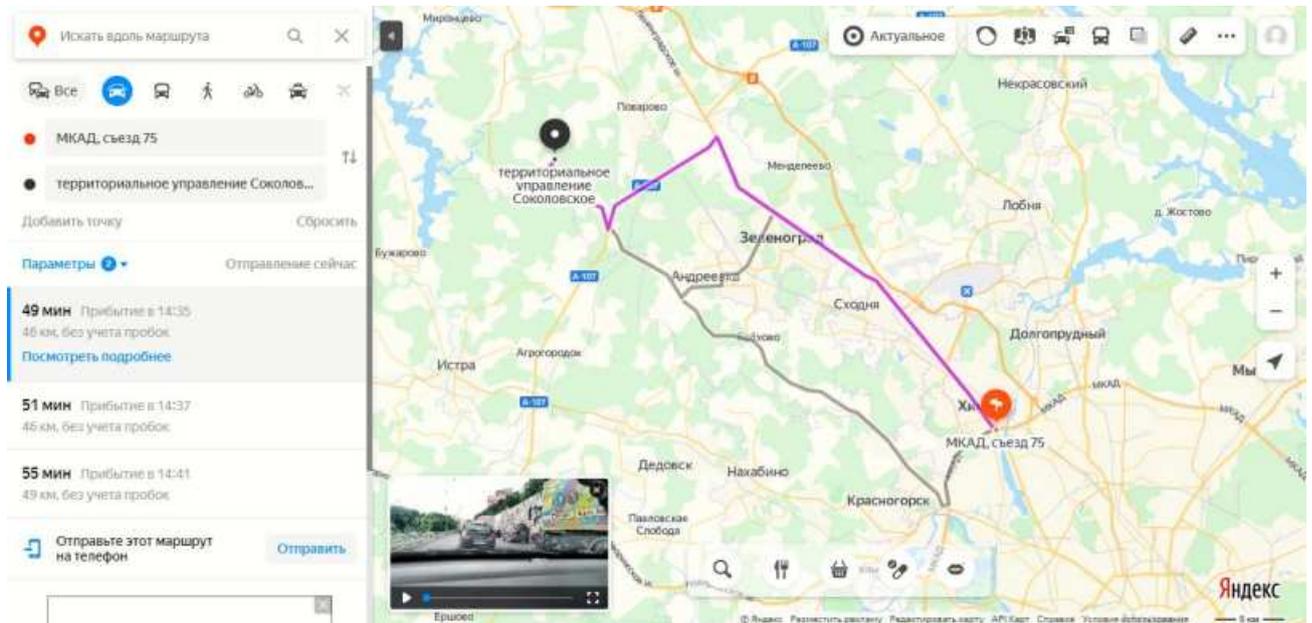
50:09:0050626:2573  
Московская область, р-н Солнечногорский, д. Поведино, д. 6

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Поведино, д. 6
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	136 127,75 руб.
Дата определения ИС:	22.02.2019
Дата внесения сведений о ИС:	04.03.2019
Дата утверждения ИС:	25.02.2019
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	20 975 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства



**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**



**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**





Решение 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Базисный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Решения № \_\_\_\_\_ Дата выдачи выписки \_\_\_\_\_  
 21.01.2020 № 09/20/003/2003/118 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер 50:09:0060300:1150

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Государственный реестратор \_\_\_\_\_  
 по адресу нахождения объекта \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Решение 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Базисный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Решения № \_\_\_\_\_ Дата выдачи выписки \_\_\_\_\_  
 21.01.2020 № 09/20/003/2003/118 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер 50:09:0060300:1150

№	Площадь земельного участка	Описание назначения					
п/п	кв. м	для размещения объектов недвижимости					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
2	2	3	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
3	3	4	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
4	4	5	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
5	5	6	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
6	6	7	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
7	7	8	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
8	8	9	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
9	9	10	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
10	10	11	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
11	11	12	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
12	12	13	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует
13	13	1	данное отсутствует	данное отсутствует	-	данное отсутствует	данное отсутствует

Государственный реестратор \_\_\_\_\_  
 по адресу нахождения объекта \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

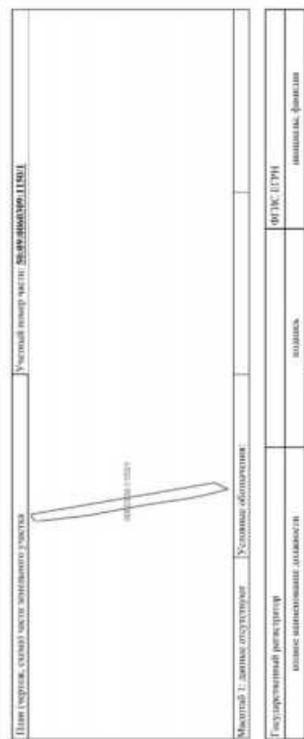
**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Таблица 4  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № ... Рисунок 4  
21.01.2018 № 50:08/004/2018/118  
Кадастровый номер 50:08/004/009/118

Частый номер участка: 50:08/004/009/118



Масштаб 1: данные отсутствуют Угловые обочины

Государственный регистратор  
полное наименование должности: полность, М.П. 601К/УПН  
инициалы, фамилия

Таблица 5  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельных участках

**Земельный участок**

Лист № ... Рисунок 5.2  
21.01.2018 № 50:08/004/2018/118  
Кадастровый номер 50:08/004/009/118

Сведения о характеристиках объектов Единого государственного реестра недвижимости

Средняя кадастровая стоимость объектов недвижимости

№ п/п	Координаты				Описание земельного участка	Средняя кадастровая стоимость объектов недвижимости (по состоянию на дату формирования кадастрового плана территории)
	X	Y	Z	4		
1	501056.84	216503.89		Земельные участки	2,5	
2	500933.24	216511.87		Земельные участки	2,5	
3	500667.58	216606.5		Земельные участки	2,5	
4	501750.35	2163971.3		Земельные участки	2,5	
5	500536.58	2165900.05		Земельные участки	2,5	
6	500524.65	2165903.82		Земельные участки	2,5	
7	406663	2164901		Земельные участки	2,5	
8	406689	2163388		Земельные участки	2,5	
9	506755	2164878		Земельные участки	2,5	
10	406840	2165062		Земельные участки	2,5	
11	500933.19	216532.54		Земельные участки	2,5	
12	500956.01	2165073.78		Земельные участки	2,5	
13	501063.31	2165049.96		Земельные участки	2,5	

Государственный регистратор  
полное наименование должности: полность, М.П. 601К/УПН  
инициалы, фамилия



Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами в части земельного участка

Безопасный участок		Имя собственника	
Лист №	Результат №	Итого листов раздела №	Всего листов выписки
23.01.2020 №	09/20/003/003/118	4	
Кадастровый номер		50/09/006/006/118	
Средства выдвигаются в соответствии с определением количества квадратных метров земельного участка, в			
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезанной или недостающей части	Средняя квадратическая погрешность измерения периметра замкнутой территории участка, м
1	500636.58	4	3
2	500636.58	данные отсутствуют	0.1
3	500638.16	данные отсутствуют	
4	500638.16	данные отсутствуют	
5	500646.52	данные отсутствуют	
6	500646.52	данные отсутствуют	
7	500646.52	данные отсутствуют	
8	500646.52	данные отсутствуют	
9	500646.52	данные отсутствуют	
10	500646.52	данные отсутствуют	
11	500646.52	данные отсутствуют	
12	500646.52	данные отсутствуют	
13	500646.52	данные отсутствуют	
14	500646.52	данные отсутствуют	
15	500646.52	данные отсутствуют	
16	500646.52	данные отсутствуют	
17	500646.52	данные отсутствуют	
18	500646.52	данные отсутствуют	
19	500646.52	данные отсутствуют	
20	500646.52	данные отсутствуют	
21	500646.52	данные отсутствуют	
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕПН	
полное наименование документа		полный	
		М.П.	

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами в части земельного участка

Безопасный участок		Имя собственника	
Лист №	Результат №	Итого листов раздела №	Всего листов выписки
23.01.2020 №	09/20/003/003/118	4	
Кадастровый номер		50/09/006/006/118	
Средства выдвигаются в соответствии с определением количества квадратных метров земельного участка, в			
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезанной или недостающей части	Средняя квадратическая погрешность измерения периметра замкнутой территории участка, м
1	500636.58	4	3
2	500636.58	данные отсутствуют	2.5
3	500638.16	данные отсутствуют	2.5
4	500638.16	данные отсутствуют	2.5
5	500646.52	данные отсутствуют	2.5
6	500646.52	данные отсутствуют	2.5
7	500646.52	данные отсутствуют	2.5
8	500646.52	данные отсутствуют	2.5
9	500646.52	данные отсутствуют	2.5
10	500646.52	данные отсутствуют	2.5
11	500646.52	данные отсутствуют	2.5
12	500646.52	данные отсутствуют	2.5
13	500646.52	данные отсутствуют	2.5
14	500646.52	данные отсутствуют	2.5
15	500646.52	данные отсутствуют	2.5
16	500646.52	данные отсутствуют	2.5
17	500646.52	данные отсутствуют	2.5
18	500646.52	данные отсутствуют	2.5
19	500646.52	данные отсутствуют	2.5
20	500646.52	данные отсутствуют	2.5
21	500646.52	данные отсутствуют	2.5
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕПН	
полное наименование документа		полный	
		М.П.	

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами в части земельного участка

Бюджетный учетчик		Имя, отчество, фамилия	
Лист № _____	Результат № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
23.01.2020 № 09/2020/0037/118	09/2020/0037/118	09/09/0030/118	
Кладовый номер:		Средняя кадастровая стоимость определяемая количеством квадратных метров земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м	Описание записей на местности	Средняя кадастровая стоимость определяемая количеством квадратных метров земельного участка, м
1	2	3	4
16	500606.06	2165887.34	данные отсутствуют
17	500606.06	2165883.54	данные отсутствуют
18	500638.16	2165906.91	данные отсутствуют
19	500646.52	2165907.41	данные отсутствуют
20	500606.1	2165882.34	данные отсутствуют
21	500625.9	2165836.97	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕПН	
полное наименование заказчика		полное наименование заказчика	
М.П.		М.П.	

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами в части земельного участка

Бюджетный учетчик		Имя, отчество, фамилия	
Лист № _____	Результат № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
23.01.2020 № 09/2020/0037/118	09/2020/0037/118	09/09/0030/118	
Кладовый номер:		Средняя кадастровая стоимость определяемая количеством квадратных метров земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м	Описание записей на местности	Средняя кадастровая стоимость определяемая количеством квадратных метров земельного участка, м
1	2	3	4
5	500636.58	2165908.05	Записи отсутствуют
5	500636.58	2165908.05	Записи отсутствуют
6	500644.65	2165902.62	Записи отсутствуют
6	500644.65	2165902.62	Записи отсутствуют
7	500663	2165893	Записи отсутствуют
7	500663	2165893	Записи отсутствуют
8	500668	2165888	Записи отсутствуют
8	500668	2165888	Записи отсутствуют
9	500728	2165878	Записи отсутствуют
9	500728	2165878	Записи отсутствуют
10	500728	2165878	Записи отсутствуют
10	500728	2165878	Записи отсутствуют
10	500640	2165862	Записи отсутствуют
11	500621.19	2165822.54	Записи отсутствуют
11	500621.19	2165822.54	Записи отсутствуют
14	500643.27	2165912.69	данные отсутствуют
15	500647.47	2165912.51	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕПН	
полное наименование заказчика		полное наименование заказчика	
М.П.		М.П.	





Рисунг 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Выписной учётчик**

Лист №: \_\_\_\_\_ Рисунок 3  
21.01.2020 № 40:20:009.20037.4776  
Календарный номер: 50:09:0060309:1149

Итого листов: \_\_\_\_\_  
Итого разделов: \_\_\_\_\_  
Итого листов выписки: \_\_\_\_\_

Имя, фамилия, наименование:  
50:09:0060309:1149

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют. Условные обозначения:

Государственный реестратор	Имя выписывающего документа	Инициалы	ФИОС ЕПРН
		М.П.	Инициалы, фамилия

Рисунг 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Выписной учётчик**

Лист №: \_\_\_\_\_ Рисунок 11  
21.01.2020 № 40:20:009.20037.4776  
Календарный номер: 50:09:0060309:1149

Итого листов: \_\_\_\_\_  
Итого разделов: \_\_\_\_\_  
Итого листов выписки: \_\_\_\_\_

Имя, фамилия, наименование:  
50:09:0060309:1149

№	Порядковый номер земельного участка	Описание земельного участка	Описание назначения по адресу	Классификация по адресу	Сведения об адресах правообладателей земельных участков
1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестратор

Имя выписывающего документа	Инициалы	ФИОС ЕПРН
	М.П.	Инициалы, фамилия

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**







Рис. 1.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Бюллетень учета**

Лист № \_\_\_\_\_ Релиз № 2.1  
2.1.1.2020 № 002/003/2007/256

Итого листов релиза 2.1 \_\_\_\_\_ Итого релизов \_\_\_\_\_ Итого листов выписки \_\_\_\_\_

Календарный номер 5049-006/009-1148

Номер точки кадастрового учета	Ферритионал (сервисное предложение) в			Описание записей по количеству	Классификация объектов учета	Сведения об адреса правообладателей объектов земельных участков
	1	2	3			
1	1	2	3	4	5	6
1	1	2	3	4	5	6
2	2	3	4	5	6	7
3	3	4	5	6	7	8
4	4	5	6	7	8	9
5	5	6	7	8	9	10
6	6	7	8	9	10	11
7	7	8	9	10	11	12
8	8	9	10	11	12	13
9	9	10	11	12	13	14
10	10	11	12	13	14	15
11	11	12	13	14	15	16

Государственный реестр недвижимости

ФГИС ЕГРН

Рис. 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Бюллетень учета**

Лист № \_\_\_\_\_ Релиз № 3.2  
2.1.1.2020 № 002/003/2007/256

Итого листов релиза 3.2 \_\_\_\_\_ Итого релизов \_\_\_\_\_ Итого листов выписки \_\_\_\_\_

Календарный номер 5049-006/009-1148

Номер точки кадастрового учета	Координаты		Описание записей по количеству	Сведения о характеристиках объектов учета
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
2	3	4	5	6
3	4	5	6	7
4	5	6	7	8
5	6	7	8	9
6	7	8	9	10
7	8	9	10	11
8	9	10	11	12
9	10	11	12	13
10	11	12	13	14
11	12	13	14	15

Государственный реестр недвижимости

ФГИС ЕГРН

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**





Рисунки 3

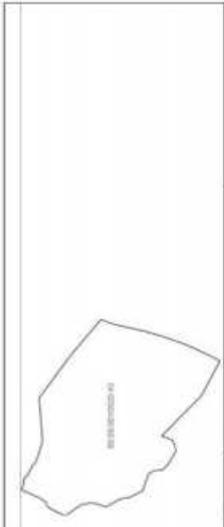
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Базисный участок**

Лист № ... Рисунок 3  
21:02/008/003/006/009  
50:09:0010526-03

Итого листов раздела 3, 4  
Итого листов выписки

Дата (год, месяц, число) заполнения участка  
Условно обозначение



Масштаб 1 : данные отсутствуют  
Условно обозначение

Государственный регистратор  
полное наименование должности  
подпись  
М.П.  
Ф.И.О. И.П.И.

Рисунки 1, 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

**Базисный участок**

Лист № ... Рисунок 3, 4  
21:02/008/003/006/009  
50:09:0010526-03

Итого листов раздела 3, 4  
Итого листов выписки

Дата (год, месяц, число) заполнения участка  
Условно обозначение

Сведения о координатах точек границ земельного участка  
Дата №

№ п/п	Координаты			Описание маркером на местности	Сторона измерения по направлению от базисного участка, м
	X	Y	Z		
1	521988.42	2151560.07	0.3	данный участок	0.3
2	521973.19	2151526.5	0.3	данный участок	0.3
3	521972.26	2151556.09	0.3	данный участок	0.3
4	521854.34	2151370.89	0.3	данный участок	0.3
5	521841.37	2151667.26	0.3	данный участок	0.3
6	521923.54	2151623.53	0.3	данный участок	0.3
7	521868.25	2151303.04	0.3	данный участок	0.3
8	521806	2151810.13	0.3	данный участок	0.3
9	521812.42	2151877.3	0.3	данный участок	0.3
10	521782.22	2152860.77	0.3	данный участок	0.3
11	521666.56	2152189.68	0.3	данный участок	0.3
12	521646.18	2152183.89	0.3	данный участок	0.3
13	521616.83	2152133.78	0.3	данный участок	0.3
14	521564.66	2152161.27	0.3	данный участок	0.3
15	521534.4	2152134.97	0.3	данный участок	0.3

Государственный регистратор  
полное наименование должности  
подпись  
М.П.  
Ф.И.О. И.П.И.

Рисунки 3.2  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Базисный участок			
Лист №	Решение №	Итого листов раздела №	Итого листов выписки
21/02/2020	№ 90/2019/31/004/009	3	3
Идентификационный номер		50:09:0010529:43	

Ссылка на кадастровый план земельного участка  
 Ссылка на кадастровый план земельного участка  
 Дата №

Номер точки	Координаты			Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1					
2	211454.51	211587.82		данные отсутствуют	0,3
3	211479.44	211574.7		данные отсутствуют	0,3
4	211507.44	211507.24		данные отсутствуют	0,3
5	211552.26	211480.16		данные отсутствуют	0,3
6	211478.54	211476.58		данные отсутствуют	0,3
7	211599.11	211469.71		данные отсутствуют	0,3
8	211604.62	211458.22		данные отсутствуют	0,3
9	211719.01	211456.64		данные отсутствуют	0,3
10	211746.79	211449.81		данные отсутствуют	0,3
11	211801.84	211410.24		данные отсутствуют	0,3
12	211813.89	211469.24		данные отсутствуют	0,3
13	211876.11	211440.34		данные отсутствуют	0,3
14	211896.14	211461.51		данные отсутствуют	0,3
15	211909.03	211477.94		данные отсутствуют	0,3

Государственный реестр	полное наименование должности	подпись	М.П.	Ф.И.О. (И.П.И.)	инициалы, фамилия
------------------------	-------------------------------	---------	------	-----------------	-------------------

Рисунки 3.3  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Базисный участок			
Лист №	Решение №	Итого листов раздела №	Итого листов выписки
21/02/2020	№ 90/2019/31/004/009	3	3
Идентификационный номер		50:09:0010529:43	

Ссылка на кадастровый план земельного участка  
 Ссылка на кадастровый план земельного участка  
 Дата №

Номер точки	Координаты			Описание записи на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1					
2	521902.90	2157147.61		данные отсутствуют	0,3
3	521456.79	2152155.14		данные отсутствуют	0,3
4	521404.04	2152118.69		данные отсутствуют	0,3
5	521399.46	2152102.79		данные отсутствуют	0,3
6	521128.46	2152091.21		данные отсутствуют	0,3
7	521297.44	2152077.71		данные отсутствуют	0,3
8	521246.31	2152026.33		данные отсутствуют	0,3
9	521194.25	2152026.33		данные отсутствуют	0,3
10	521268.72	2151805.49		данные отсутствуют	0,3
11	521425.05	2151726.54		данные отсутствуют	0,3
12	521381.8	2151706.31		данные отсутствуют	0,3
13	521367.58	2151662.28		данные отсутствуют	0,3
14	521392.65	2151623.76		данные отсутствуют	0,3
15	521401.06	2151611.11		данные отсутствуют	0,3
16	521423.1	2151599.81		данные отсутствуют	0,3

Государственный реестр	полное наименование должности	подпись	М.П.	Ф.И.О. (И.П.И.)	инициалы, фамилия
------------------------	-------------------------------	---------	------	-----------------	-------------------

Рисунок 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения и части земельного участка

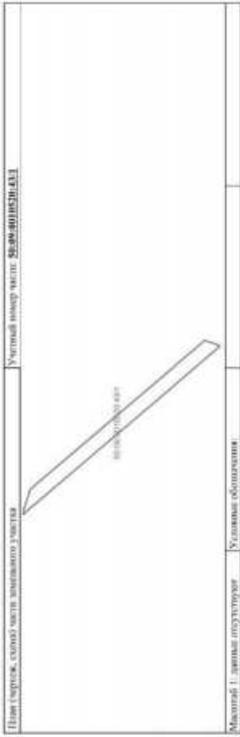
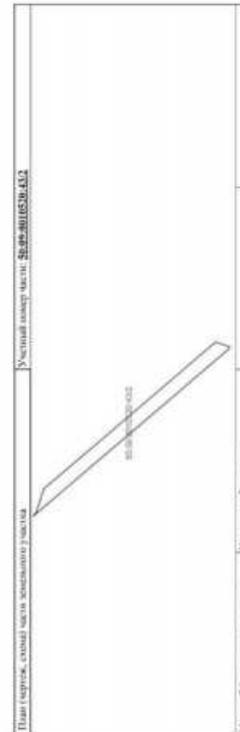
Земельный участок	
Лист № 4	Рисунок 4
21:02/003/01/006/009	№ 09-0010529-43
Кадастровый номер	50:08:0010529-43
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Участок попер части: 50:08:0010529-43/1	
	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Угловые обременения:
Государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре недвижимости	
50:08:0010529-43/1	50:08:0010529-43/1
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

Рисунок 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения и части земельного участка

Земельный участок	
Лист № 4	Рисунок 4
21:02/003/01/006/009	№ 09-0010529-43
Кадастровый номер	50:08:0010529-43
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Участок попер части: 50:08:0010529-43/2	
	
Масштаб: 1: данные отсутствуют	Угловые обременения:
Государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре недвижимости	
50:08:0010529-43/2	50:08:0010529-43/2
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Рисунки 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения и часть земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Рисунок 4	Итого листов рисунка 4: _____
21.02.2020 № 50:20:0031000/009	Итого листов выписки: _____
Идентификационный номер: 50:09:0010526-43	
Участный номер части: 50:09:0010526-43.3	
Участковые обозначения:	
Высший 1: земельный участок	Условные обозначения:
Государственный реестр недвижимости	ФГИС ЕПН
полное наименование территории	адрес: _____
	М.П.

Рисунок 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:  
Сведения и часть земельного участка

Земельный участок	
Лист № _____ Рисунок 4.1	Итого листов рисунка 4.1: _____
21.02.2020 № 50:20:0031000/009	Итого листов выписки: _____
Идентификационный номер: 50:09:0010526-43	
Участный номер части: 50:09:0010526-43.3	
Сведения об ограничениях и исключении (или ограничениях) права на объект недвижимости или обременении объекта недвижимости	
1.	2.
1.	27330
2.	27941
3.	22315
Государственный реестр недвижимости	
полное наименование территории	ФГИС ЕПН
	адрес: _____
	М.П.

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами и части земельного участка

Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 _____		Всего листов выписки _____	
21.02.2020 № 50/09/0010358-43		50/09/0010358-43		50/09/0010358-43	
Сведения о характеристиках точек границы части земель земельного участка					
Участок линейной части 1					
Система координат: СК-50, зона 2					
Выс. № _____					
Номер точки	Координаты, м			Описание зарисовки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	521021.54	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
2	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
3	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
4	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
5	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
6	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
7	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
8	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
9	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
10	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
11	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
12	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
13	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
14	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
15	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
16	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
17	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
19	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
20	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
21	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
22	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
23	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
24	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
25	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
26	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
27	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
28	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
29	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
30	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
31	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
32	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
33	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
34	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
35	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
36	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
37	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
38	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
39	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
40	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
41	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
42	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
43	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
44	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
45	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
46	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
47	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
48	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
49	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
50	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
51	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
52	521096.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
53	521404.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
54	521444.04	2152116.69		данные отсутствуют	0.3
55	521454.41	2151583.82		данные отсутствуют	0.3
56	521028.87	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
Государственный реестр недвижимости					
полное наименование документа				М.П.	
				М.П.	
				полное наименование документа	
				М.П.	
				полное наименование документа	
				М.П.	

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами и части земельного участка

Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 _____		Всего листов выписки _____	
21.02.2020 № 50/09/0010358-43		50/09/0010358-43		50/09/0010358-43	
Сведения о характеристиках точек границы части земель земельного участка					
Участок линейной части 1					
Система координат: СК-50, зона 2					
Выс. № _____					
Номер точки	Координаты, м			Описание зарисовки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	521045.37	2151687.48		данные отсутствуют	0.1
2	521063.72	2151844.31		данные отсутствуют	0.1
3	521485.67	2151987.75		данные отсутствуют	0.1
4	521362.72	215183.95		данные отсутствуют	0.1
5	521486.11	2152119.31		данные отсутствуют	0.1
6	521511.8	2152029.04		данные отсутствуют	0.1
7	521069.86	2151874.62		данные отсутствуют	0.1
8	52187.66	2151718.18		данные отсутствуют	0.1
9	521981.66	2151692.24		данные отсутствуют	0.1
10	521460.69	2151803.42		данные отсутствуют	0.1
11	521656.07	2151586.96		данные отсутствуют	0.1
12	521434.97	2151589.08		данные отсутствуют	0.1
13	521419.45	2151607.58		данные отсутствуют	0.1
14	521440.68	2151670.38		данные отсутствуют	0.1
15	521453.69	2151723.81		данные отсутствуют	0.1
16	521466.97	2151782.57		данные отсутствуют	0.1
17	521475.94	2151841.4		данные отсутствуют	0.1
Государственный реестр недвижимости					
полное наименование документа				М.П.	
				М.П.	
				полное наименование документа	
				М.П.	
				полное наименование документа	
				М.П.	
				полное наименование документа	
				М.П.	

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Информация об объекте недвижимости		Информация о кадастровом номере		Информация о кадастровом номере	
Лист №	Регистр №	Вид участка земли	Вид района	Вид участка	Вид кадастрового номера
21.02.2020	№ 09:23/003/2019/004/009	земельный участок	50:09:0010538-43	земельный участок	50:09:0010538-43
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезанной или исключенной части	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарезанной или исключенной части земельного участка, м	Категория земель	Вид назначения
1	X Y	4	5		
54	52148523; 211960233	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
75	52148433; 211964412	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
76	52158534; 21202714	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
77	52151809; 212082826	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
78	52153758; 21214433	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
79	52154106; 2121519635	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
80	52151841; 21216121	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
81	52158734; 212513842	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
82	52153925; 21207706	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
83	52151033; 21208606	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
84	52158154; 211996077	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
85	52163106; 211956431	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
86	52168166; 21192209	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
87	52172620; 21187254	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
88	52177487; 21183178	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
89	52182412; 21178824	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
90	52188809; 21175797	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
Государственный реестр недвижимости					
полное наименование объекта				получен	М.П.
				получен	М.П.

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Информация об объекте недвижимости		Информация о кадастровом номере		Информация о кадастровом номере	
Лист №	Регистр №	Вид участка земли	Вид района	Вид участка	Вид кадастрового номера
21.02.2020	№ 09:23/003/2019/004/009	земельный участок	50:09:0010538-43	земельный участок	50:09:0010538-43
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезанной или исключенной части	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарезанной или исключенной части земельного участка, м	Категория земель	Вид назначения
1	X Y	4	5		
91	52189019; 2157283	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
92	52189836; 215725103	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
93	52189763; 2157071	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
94	52188076; 21575129	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
95	52184823; 21574211	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
96	52181036; 21573234	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
97	52179116; 215781485	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
98	5217252; 215785664	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
99	52166695; 215789617	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
100	52161742; 215793834	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
101	52156789; 215798038	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
102	52152409; 215201758	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
103	52151509; 215196078	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
104	52150598; 215189921	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
105	52149609; 215183824	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
106	52148734; 215177842	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
107	52147844; 215172616	земельный участок	0,1	земельный участок	0,1
Государственный реестр недвижимости					
полное наименование объекта				получен	М.П.
				получен	М.П.

Рис. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Рисунок **4.2** \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 21.02.2020 № 09:02/001/009/099 \_\_\_\_\_ Всего разделов \_\_\_\_\_  
 кадастровый номер \_\_\_\_\_ 50:09:0010529-03

Номер координатных точек границы части земельного участка, в котором выделены координаты точек границы части земельного участка, и

Номер точки	Координаты, м			Описание вырезания из местности	Среднее квадратическое отклонение (среднее квадратическое отклонение координат) выделенных точек
	X	Y	Z		
1	521470.43	211667.04		4	данные отсутствуют
2					данные отсутствуют
3					данные отсутствуют
4					данные отсутствуют
5					данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости  
 полное наименование: **договор**  
 ФИО ИС ЕГРН: \_\_\_\_\_  
 наименование, фамилия: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Рис. 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Рисунок **4.2** \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 21.02.2020 № 09:02/001/009/099 \_\_\_\_\_ Всего разделов \_\_\_\_\_  
 кадастровый номер \_\_\_\_\_ 50:09:0010529-03

Участки и координаты точек границы части земельного участка

Среднее квадратическое отклонение (среднее квадратическое отклонение координат) выделенных точек границы части земельного участка, м

Номер точки	Координаты, м			Описание вырезания из местности	Среднее квадратическое отклонение (среднее квадратическое отклонение координат) выделенных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	5
6	521923.54	2151623.53		данные отсутствуют	0.3
7	521892.25	2151703.04		данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69		данные отсутствуют	0.3
18	521404.04	2152118.69		данные отсутствуют	0.3
31	521484.41	2151987.82		данные отсутствуют	0.3
46	521628.67	2151623.53		данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	521856.61	2151691.02		данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	521668.21	211846.46		данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	521408.11	2152902.9		данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	521726.08	2152118.69		данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	521413.26	2152131.72		данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	521514.24	2152003.19		данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	521664.32	2151978.78		данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	521678.69	2151721.34		данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	521894.13	2151704.17		данные отсутствуют	данные отсутствуют
56	521913.85	2151613.35		данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости  
 полное наименование: **договор**  
 ФИО ИС ЕГРН: \_\_\_\_\_  
 наименование, фамилия: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Информация об объекте недвижимости		Информация о кадастровом номере		Информация о кадастровом номере	
Лист №	Результат №	Вид документа	Вид документа	Вид документа	Вид документа
21.02.2020	№ 09/20/001/0000/099	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Кадастровый номер: 50/09/001/0038-43		Кадастровый номер: 50/09/001/0038-43		Кадастровый номер: 50/09/001/0038-43	
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезервированной территории	Средняя кадастровая стоимость	Средняя кадастровая стоимость	Средняя кадастровая стоимость
1	X Y Z	4	5	5	5
37	52184537 21164236	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
38	52184537 21184831	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
39	52184567 21194775	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
40	52184572 21214639	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
41	52184611 21211933	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
42	52184616 21202804	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
43	52184616 21187862	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
44	52184616 21171818	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
45	52184616 21169212	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
46	52184616 21166042	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
47	52184616 21158696	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
48	52184549 21158936	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
49	52184549 21166736	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
50	52184616 21163036	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
51	52184509 21172331	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
52	52184647 21178237	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
53	52184534 21184114	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Государственный реестр недвижимости		ГРН		ГРН	
полное наименование объекта		полное наименование объекта		полное наименование объекта	
М.П.		М.П.		М.П.	

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Информация об объекте недвижимости		Информация о кадастровом номере		Информация о кадастровом номере	
Лист №	Результат №	Вид документа	Вид документа	Вид документа	Вид документа
21.02.2020	№ 09/20/001/0000/099	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Кадастровый номер: 50/09/001/0038-43		Кадастровый номер: 50/09/001/0038-43		Кадастровый номер: 50/09/001/0038-43	
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезервированной территории	Средняя кадастровая стоимость	Средняя кадастровая стоимость	Средняя кадастровая стоимость
1	X Y Z	4	5	5	5
74	52184822 21190233	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
75	52184843 21194417	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
76	52184805 2121520214	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
77	52184809 212528426	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
78	52184836 21214433	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
79	52184846 2121515635	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
80	52184846 21215218121	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
81	52184836 2121523842	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
82	52184809 2121520704	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
83	52184809 2121520466	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
84	52184836 21215199677	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
85	52184809 21215198451	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
86	52184809 21215191499	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
87	52184809 21215187254	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
88	52184809 21215183074	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
89	52184846 21215178824	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
90	52184809 21215173797	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Государственный реестр недвижимости		ГРН		ГРН	
полное наименование объекта		полное наименование объекта		полное наименование объекта	
М.П.		М.П.		М.П.	

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Результат	Вид участка	Всего листов выписки
21.02.2020	№ 09-20/2013/09/0099	50-09/001/0538-43	
Кладовый номер			
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезервированной территории	Средняя кадастровая стоимость определения кадастровой стоимости
1	Х	У	5
01	521803.19	2151724.33	данные отсутствуют
02	521804.56	2151724.03	данные отсутствуют
03	521887.63	2151787.1	данные отсутствуют
04	521880.76	2151771.28	данные отсутствуют
05	521843.23	2151742.11	данные отсутствуют
06	521810.16	2151772.36	данные отсутствуют
07	521781.16	2151848.85	данные отсутствуют
08	521712.55	2151856.64	данные отсутствуют
09	521666.95	2151886.17	данные отсутствуют
00	521817.42	2151978.54	данные отсутствуют
01	521567.89	2151980.81	данные отсутствуют
02	521524.66	2152073.38	данные отсутствуют
03	521513.09	2151960.78	данные отсутствуют
04	521495.98	2151889.21	данные отсутствуют
05	521486.69	2151838.54	данные отсутствуют
06	521487.74	2151779.42	данные отсутствуют
07	521478.84	2151720.61	данные отсутствуют
Государственный реестратор полное наименование должности			М.П.
полное наименование должности			М.П.
			инициалы, фамилия

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Результат	Вид участка	Всего листов выписки
21.02.2020	№ 09-20/2013/09/0099	50-09/001/0538-43	
Кладовый номер			
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезервированной территории	Средняя кадастровая стоимость определения кадастровой стоимости
1	Х	У	5
01	521470.43	2151697.04	данные отсутствуют
Государственный реестратор полное наименование должности			М.П.
полное наименование должности			М.П.
			инициалы, фамилия

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами в части земельного участка

Базисный участок			
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
21.02.2020 № 50/20/003/006/099	50/09/001/0536-43		
Кадастровый номер			
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезанной или недостающей части	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарезанной или недостающей части земельного участка, м
1	Х 2	У 3	4
37	521645.37	215167.24	данные отсутствуют
38	521663.72	215184.43	данные отсутствуют
39	521485.67	215197.75	данные отсутствуют
40	521362.72	215183.95	данные отсутствуют
41	521426.11	215211.93	данные отсутствуют
42	521511.8	215209.04	данные отсутствуют
43	521609.86	215182.62	данные отсутствуют
44	521871.66	215178.18	данные отсутствуют
45	521981.66	215169.23	данные отсутствуют
46	521460.69	215180.42	данные отсутствуют
47	521656.07	215136.96	данные отсутствуют
48	521434.97	215159.08	данные отсутствуют
49	521419.45	215167.58	данные отсутствуют
50	521440.68	215167.34	данные отсутствуют
51	521433.69	215123.81	данные отсутствуют
52	521466.97	215178.27	данные отсутствуют
53	521475.94	215184.14	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости			ЮРИС. ЕПРН
полное наименование документа			М.П.
			инициалы, фамилия

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средствами в части земельного участка

Базисный участок			
Лист №	Регистр №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
21.02.2020 № 50/20/003/006/099	50/09/001/0536-43		
Кадастровый номер			
Номер точки	Координаты, м	Описание зарезанной или недостающей части	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарезанной или недостающей части земельного участка, м
1	Х 2	У 3	4
6	521621.54	215162.53	данные отсутствуют
7	521696.25	215170.94	данные отсутствуют
18	521404.04	215211.69	данные отсутствуют
18	521404.04	215211.69	данные отсутствуют
31	521434.41	215183.82	данные отсутствуют
46	521628.87	215163.93	данные отсутствуют
47	521656.07	215169.02	данные отсутствуют
48	521668.21	215189.46	данные отсутствуют
49	521490.11	215202.8	данные отсутствуют
50	521376.08	215216.56	данные отсутствуют
51	521413.76	215213.72	данные отсутствуют
52	521576.24	215203.19	данные отсутствуют
53	521884.32	215183.78	данные отсутствуют
54	521876.09	215172.14	данные отсутствуют
55	521903.13	215178.17	данные отсутствуют
56	521903.85	215181.75	данные отсутствуют
Государственный реестр недвижимости			ЮРИС. ЕПРН
полное наименование документа			М.П.
			инициалы, фамилия

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средства и части земельного участка

Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Регистр №	Вид участка	№	Всего листов выписки
21.02.2020	№ 09:20:01015000099	земельный участок	50:09:0010538-43	
Кладовый номер				
Номер точки	Координаты, м	Описание записей	Средняя кадастровая стоимость	Единица измерения
1	X	Y	4	5
54	52148523	211060333	земельный участок	земельный участок
75	52148433	211064412	земельный участок	земельный участок
76	52158534	211202714	земельный участок	земельный участок
77	52151809	211208226	земельный участок	земельный участок
78	52153758	211514433	земельный участок	земельный участок
79	52154106	211519635	земельный участок	земельный участок
80	52151841	211521612	земельный участок	земельный участок
81	52158734	211521842	земельный участок	земельный участок
82	52153925	211207706	земельный участок	земельный участок
83	52151013	211206606	земельный участок	земельный участок
84	52158154	211199677	земельный участок	земельный участок
85	52163106	211195643	земельный участок	земельный участок
86	52166166	211192209	земельный участок	земельный участок
87	52172626	211187254	земельный участок	земельный участок
88	52177487	211183178	земельный участок	земельный участок
89	52182412	211178824	земельный участок	земельный участок
90	52183809	211175797	земельный участок	земельный участок
Государственный реестр недвижимости				ЮРИС ЕПРН
полное наименование должности				подпись
				М.П.
				инициалы, фамилия

Рисунг 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Средства и части земельного участка

Информация об объекте недвижимости				
Лист №	Регистр №	Вид участка	№	Всего листов выписки
21.02.2020	№ 09:20:01015000099	земельный участок	50:09:0010538-43	
Кладовый номер				
Номер точки	Координаты, м	Описание записей	Средняя кадастровая стоимость	Единица измерения
1	X	Y	4	5
91	52189019	211072833	земельный участок	земельный участок
92	52189836	211172503	земельный участок	земельный участок
93	52188763	211070711	земельный участок	земельный участок
94	52188076	211517124	земельный участок	земельный участок
95	52184823	211174211	земельный участок	земельный участок
96	52181036	211177234	земельный участок	земельный участок
97	52179116	211181485	земельный участок	земельный участок
98	52172522	211182664	земельный участок	земельный участок
99	52166695	211189617	земельный участок	земельный участок
100	52161742	211193834	земельный участок	земельный участок
101	52156789	211198928	земельный участок	земельный участок
102	52152409	211201758	земельный участок	земельный участок
103	52151509	211196078	земельный участок	земельный участок
104	52150598	211189921	земельный участок	земельный участок
105	52149669	211183824	земельный участок	земельный участок
106	52148734	211177842	земельный участок	земельный участок
107	52147844	211172616	земельный участок	земельный участок
Государственный реестр недвижимости				ЮРИС ЕПРН
полное наименование должности				подпись
				М.П.
				инициалы, фамилия

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сельские и частные земельные участки

Земельный участок	
Лист №	Результат №
21.02.2020	№ 09-28/2011/0004999
Классификационный номер	56 09 001 0528 43
Виды участков	Всего участков выписки
1	4
2	0
3	0
4	0
5	0
6	0
7	0
8	0
9	0
10	0
11	0
12	0
13	0
14	0
15	0
16	0
17	0
18	0
19	0
20	0
21	0
22	0
23	0
24	0
25	0
26	0
27	0
28	0
29	0
30	0
31	0
32	0
33	0
34	0
35	0
36	0
37	0
38	0
39	0
40	0
41	0
42	0
43	0
44	0
45	0
46	0
47	0
48	0
49	0
50	0
51	0
52	0
53	0
54	0
55	0
56	0
57	0
58	0
59	0
60	0
61	0
62	0
63	0
64	0
65	0
66	0
67	0
68	0
69	0
70	0
71	0
72	0
73	0
74	0
75	0
76	0
77	0
78	0
79	0
80	0
81	0
82	0
83	0
84	0
85	0
86	0
87	0
88	0
89	0
90	0
91	0
92	0
93	0
94	0
95	0
96	0
97	0
98	0
99	0
100	0
101	0
102	0
103	0
104	0
105	0
106	0
107	0
108	0
109	0
110	0
111	0
112	0
113	0
114	0
115	0
116	0
117	0
118	0
119	0
120	0
121	0
122	0
123	0
124	0
125	0
126	0
127	0
128	0
129	0
130	0
131	0
132	0
133	0
134	0
135	0
136	0
137	0
138	0
139	0
140	0
141	0
142	0
143	0
144	0
145	0
146	0
147	0
148	0
149	0
150	0
151	0
152	0
153	0
154	0
155	0
156	0
157	0
158	0
159	0
160	0
161	0
162	0
163	0
164	0
165	0
166	0
167	0
168	0
169	0
170	0
171	0
172	0
173	0
174	0
175	0
176	0
177	0
178	0
179	0
180	0
181	0
182	0
183	0
184	0
185	0
186	0
187	0
188	0
189	0
190	0
191	0
192	0
193	0
194	0
195	0
196	0
197	0
198	0
199	0
200	0
201	0
202	0
203	0
204	0
205	0
206	0
207	0
208	0
209	0
210	0
211	0
212	0
213	0
214	0
215	0
216	0
217	0
218	0
219	0
220	0
221	0
222	0
223	0
224	0
225	0
226	0
227	0
228	0
229	0
230	0
231	0
232	0
233	0
234	0
235	0
236	0
237	0
238	0
239	0
240	0
241	0
242	0
243	0
244	0
245	0
246	0
247	0
248	0
249	0
250	0
251	0
252	0
253	0
254	0
255	0
256	0
257	0
258	0
259	0
260	0
261	0
262	0
263	0
264	0
265	0
266	0
267	0
268	0
269	0
270	0
271	0
272	0
273	0
274	0
275	0
276	0
277	0
278	0
279	0
280	0
281	0
282	0
283	0
284	0
285	0
286	0
287	0
288	0
289	0
290	0
291	0
292	0
293	0
294	0
295	0
296	0
297	0
298	0
299	0
300	0
301	0
302	0
303	0
304	0
305	0
306	0
307	0
308	0
309	0
310	0
311	0
312	0
313	0
314	0
315	0
316	0
317	0
318	0
319	0
320	0
321	0
322	0
323	0
324	0
325	0
326	0
327	0
328	0
329	0
330	0
331	0
332	0
333	0
334	0
335	0
336	0
337	0
338	0
339	0
340	0
341	0
342	0
343	0
344	0
345	0
346	0
347	0
348	0
349	0
350	0
351	0
352	0
353	0
354	0
355	0
356	0
357	0
358	0
359	0
360	0
361	0
362	0
363	0
364	0
365	0
366	0
367	0
368	0
369	0
370	0
371	0
372	0
373	0
374	0
375	0
376	0
377	0
378	0
379	0
380	0
381	0
382	0
383	0
384	0
385	0
386	0
387	0
388	0
389	0
390	0
391	0
392	0
393	0
394	0
395	0
396	0
397	0
398	0
399	0
400	0
401	0
402	0
403	0
404	0
405	0
406	0
407	0
408	0
409	0
410	0
411	0
412	0
413	0
414	0
415	0
416	0
417	0
418	0
419	0
420	0
421	0
422	0
423	0
424	0
425	0
426	0
427	0
428	0
429	0
430	0
431	0
432	0
433	0
434	0
435	0
436	0
437	0
438	0
439	0
440	0
441	0
442	0
443	0
444	0
445	0
446	0
447	0
448	0
449	0
450	0
451	0
452	0
453	0
454	0
455	0
456	0
457	0
458	0
459	0
460	0
461	0
462	0
463	0
464	0
465	0
466	0
467	0
468	0
469	0
470	0
471	0
472	0
473	0
474	0
475	0
476	0
477	0
478	0
479	0
480	0
481	0
482	0
483	0
484	0
485	0
486	0
487	0
488	0
489	0
490	0
491	0
492	0
493	0
494	0
495	0
496	0
497	0
498	0
499	0
500	0
501	0
502	0
503	0
504	0
505	0
506	0
507	0
508	0
509	0
510	0
511	0
512	0
513	0
514	0
515	0
516	0
517	0
518	0
519	0
520	0
521	0
522	0
523	0
524	0
525	0
526	0
527	0
528	0





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Объекты недвижимости и кадастровый участок

(листь)

<b>Жилая часть участка</b>	
Лист № _____, Раздел № _____	Итого листов выписки _____
ВКС 2019 № 002019/2012/005	Итого разделов _____
Кадастровый номер _____	50:09:0080206-03

Площадь, с/д. земельный участок \_\_\_\_\_



Муницип. образование _____	Жилищное образование _____
Бюджетный регион _____	Итого _____
Иные реквизиты объекта _____	Итого _____

М.П. \_\_\_\_\_

<p>8. Правомочия владения и пользования имуществом, но не распоряжения им (включая право наследования, реституции, реквизиции, залога, ипотеки, аренды, пользования, дарения, отчуждения объекта недвижимости, а также права и обязанности собственника недвижимости).</p> <p>9. Сведения об обременении недвижимого имущества (аренда, ипотека, залог, иные обременения).</p> <p>10. Информация о наличии ограничений в использовании земельного участка (например, ограничение на строительство).</p> <p>11. Сведения о наличии ограничений в использовании имущества, в том числе о наличии ограничений в использовании земельного участка (например, ограничение на строительство).</p>	<p>Личный документ _____</p> <p>Личные документы _____</p> <p>М.П. _____</p>
---	--

Подписи владельцев _____	Итого _____
Иные реквизиты _____	Итого _____

М.П. \_\_\_\_\_

Рисунок 1.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Идет № \_\_\_\_\_ Район Д.Д. \_\_\_\_\_ Всего листов раздела Д.Д. \_\_\_\_\_ Всего листов плана \_\_\_\_\_  
 Ц.О.Б.З.И.Р. № 50:20:0050102:01/05

Кадастровый номер 50:09:0010204-43

Сведения о координатах точек границы земельного участка  
Система координат: МСК-38, зона 2

Номер точки	Координаты			Описание маркировки на местности	Средняя измеренная периметрическая площадь участка, м <sup>2</sup>
	X	Y	Z		
1	521502.00	215217.61	0.3	длина отрезка	0.3
16	521506.79	215135.54	0.3	длина отрезка	0.3
17	521601.04	215218.69	0.3	длина отрезка	0.3
18	521599.46	215162.79	0.3	длина отрезка	0.3
19	521528.66	215209.21	0.3	длина отрезка	0.3
20	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
21	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
22	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
23	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
24	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
25	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
26	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
27	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
28	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
29	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3
30	521527.44	215207.71	0.3	длина отрезка	0.3

Образовательный ресурс

Инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Рисунок 1.3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Идет № \_\_\_\_\_ Район Д.Д. \_\_\_\_\_ Всего листов раздела Д.Д. \_\_\_\_\_ Всего листов плана \_\_\_\_\_  
 Ц.О.Б.З.И.Р. № 50:20:0050102:01/05

Кадастровый номер 50:09:0010204-43

Сведения о координатах точек границы земельного участка  
Система координат: МСК-38, зона 2

Номер точки	Координаты			Описание маркировки на местности	Средняя измеренная периметрическая площадь участка, м <sup>2</sup>
	X	Y	Z		
1	521502.02	215106.87	0.3	длина отрезка	0.3
2	521505.19	215106.5	0.3	длина отрезка	0.3
3	521501.28	215156.69	0.3	длина отрезка	0.3
4	521654.74	215170.89	0.3	длина отрезка	0.3
5	521641.27	215403.28	0.3	длина отрезка	0.3
6	521623.54	215423.55	0.3	длина отрезка	0.3
7	521606.25	215202.64	0.3	длина отрезка	0.3
8	521506	215116.13	0.3	длина отрезка	0.3
9	521503.42	215187.3	0.3	длина отрезка	0.3
10	521785.22	215250.77	0.3	длина отрезка	0.3
11	521606.56	215202.68	0.3	длина отрезка	0.3
12	521616.58	215218.89	0.3	длина отрезка	0.3
13	521616.43	215217.78	0.3	длина отрезка	0.3
14	521564.68	215216.27	0.3	длина отрезка	0.3
15	521554.4	215215.97	0.3	длина отрезка	0.3

Образовательный ресурс

Инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

Отчет об оценке №230 площадью 469 715 кв. м.

частков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Формат 4

Жилая часть участка	
Лист №: <b>Выписка 4</b>	Всего листов выписки: <b>4</b>
<b>1:05/2019/001/2021/05</b>	Идентификационный номер:
Учредитель: <b>ООО "Солнечный регион"</b>	
Учредитель: <b>ООО "Солнечный регион"</b>	

Матрица 1: <b>земельный участок</b>	Земельные обременения:
Информационный регистрационный номер: <b>50:08/001/002/04/3</b>	
Информационный регистрационный номер: <b>50:08/001/002/04/3</b>	
ИНН	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Формат 3.2

Жилая часть участка	
Лист №: <b>Выписка 3.2</b>	Всего листов выписки: <b>3</b>
<b>1:05/2019/001/2021/05</b>	Идентификационный номер:
Учредитель: <b>ООО "Солнечный регион"</b>	
Учредитель: <b>ООО "Солнечный регион"</b>	

Сведения о характеристиках точек границы земельного участка

Угол №: \_\_\_\_\_

Идентификационный номер	Координаты			Описание местоположения по местности	Средняя азимутальная погрешность определения координат в характерных точках границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
31	521454.51	2151487.82		жилая часть участка	0,3
32	521478.51	2151517.7		жилая часть участка	0,3
33	521501.61	2151497.24		жилая часть участка	0,3
34	521525.28	2151481.16		жилая часть участка	0,3
35	521578.51	2151476.58		жилая часть участка	0,3
36	521598.11	2151469.71		жилая часть участка	0,3
37	521615.9	2151452.17		жилая часть участка	0,3
38	521644.62	2151438.22		жилая часть участка	0,3
39	521719.01	2151436.81		жилая часть участка	0,3
40	521746.79	2151419.83		жилая часть участка	0,3
41	521801.84	2151410.24		жилая часть участка	0,3
42	521815.80	2151406.24		жилая часть участка	0,3
43	521876.11	2151402.24		жилая часть участка	0,3
44	521886.14	2151401.34		жилая часть участка	0,3
45	521909.03	2151477.94		жилая часть участка	0,3

Информационный регистрационный номер: <b>50:08/001/002/04/3</b>	ИНН
Информационный регистрационный номер: <b>50:08/001/002/04/3</b>	
ИНН	

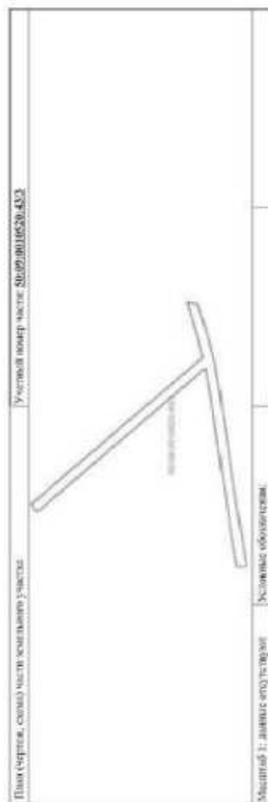
**Отчет об оценке №230 площадью 469 715 кв. м.**

**использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

**частков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м., разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Связанный и часть земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Рисунка А	Всего листов рисунка 4	Всего листов выписки
01.05.2018 № 50/2018/24/2821/04		50/09/001/0520/43	
Кадастровый номер			

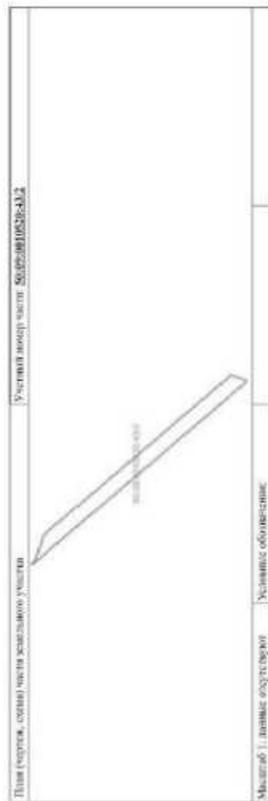


Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ИНН, ОГРН
	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Связанный и часть земельного участка

Земельный участок			
Лист №	Рисунка А	Всего листов рисунка 4	Всего листов выписки
01.05.2018 № 50/2018/24/2821/04		50/09/001/0520/43	
Кадастровый номер			



Государственный регистратор полное наименование должности	подпись	ИНН, ОГРН
	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Рамка 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Инвентарный учетчик		Лист № _____ Рамка № 4.2		Итого листов в выписке _____		Итого листов в выписке _____	
Лист № 13.05.2019		№ 90/2019/201/201/198		Итого результатов _____		Итого листов в выписке _____	
Квартальный номер _____		50/09/001020/043					
Номер участка	Квартальный номер			Описание назначения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	Формат	Значение
	X	Y	Z				
74	52148523	215196023		земельный участок	земельный участок	0.1	
75	52148435	215196412		земельный участок	земельный участок	0.1	
76	52150231	215202731		земельный участок	земельный участок	0.1	
77	52151196	21520826		земельный участок	земельный участок	0.1	
78	52153758	215211431		земельный участок	земельный участок	0.1	
79	52154608	215215635		земельный участок	земельный участок	0.1	
80	52156118	215218121		земельный участок	земельный участок	0.1	
81	52155774	215213842		земельный участок	земельный участок	0.1	
82	52153925	215207786		земельный участок	земельный участок	0.1	
83	5215363	215201069		земельный участок	земельный участок	0.1	
84	52158151	215198677		земельный участок	земельный участок	0.1	
85	52103166	215195451		земельный участок	земельный участок	0.1	
86	52160066	215191289		земельный участок	земельный участок	0.1	
87	52172628	215197251		земельный участок	земельный участок	0.1	
88	52177487	215191876		земельный участок	земельный участок	0.1	
89	52162112	215178824		земельный участок	земельный участок	0.1	
90	52118966	215173787		земельный участок	земельный участок	0.1	
Государственный регистратор				подпись		М.П.	
подпись инвентаризатора				подпись		подпись, фамилия	

Рамка 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Инвентарный учетчик		Лист № _____ Рамка № 4.2		Итого листов в выписке _____		Итого листов в выписке _____	
Лист № 13.05.2019		№ 90/2019/201/201/198		Итого результатов _____		Итого листов в выписке _____	
Квартальный номер _____		50/09/001020/043					
Номер участка	Квартальный номер			Описание назначения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границей части земельного участка, м	Формат	Значение
	X	Y	Z				
57	52148457	215198786		земельный участок	земельный участок	0.1	
58	52166372	215184431		земельный участок	земельный участок	0.1	
59	52148267	215199275		земельный участок	земельный участок	0.1	
60	52136273	215210359		земельный участок	земельный участок	0.1	
61	5211061	215211934		земельный участок	земельный участок	0.1	
62	5215118	215202804		земельный участок	земельный участок	0.1	
63	52160938	215307462		земельный участок	земельный участок	0.1	
64	52187766	215171818		земельный участок	земельный участок	0.1	
65	52190146	215169232		земельный участок	земельный участок	0.1	
66	52168052	215160342		земельный участок	земельный участок	0.1	
67	52158607	215158696		земельный участок	земельный участок	0.1	
68	52153497	215158266		земельный участок	земельный участок	0.1	
69	52143932	215160758		земельный участок	земельный участок	0.1	
70	52141968	215167636		земельный участок	земельный участок	0.1	
71	52145869	215172381		земельный участок	земельный участок	0.1	
72	52166697	215178257		земельный участок	земельный участок	0.1	
73	52147564	215184114		земельный участок	земельный участок	0.1	
Государственный регистратор				подпись		М.П.	
подпись инвентаризатора				подпись		подпись, фамилия	

Отчет об оценке №23/ площадью 469 715 кв. использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

частков (4 ед.) общей назначения, разрешенное

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Лист № ... Родня 4.2. Всего листов выписки: ... Всего листов выписки: ...  
13.05.2019 № 09:2019/201/2021/04. Всего листов выписки: ...  
Квартальный номер: 50:09:0010320-43

Номер части	Координаты, м			Описание местоположения в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границей части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	6
108	521170.03	2111667.04		линейное отступление	линейное отступление

Государственный регистратор: МП, подпись: \_\_\_\_\_, инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Лист 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Лист № ... Родня 4.2. Всего листов выписки: ... Всего листов выписки: ...  
13.05.2019 № 09:2019/201/2021/04. Всего листов выписки: ...  
Квартальный номер: 50:09:0010320-43

Номер части	Координаты, м			Описание местоположения в местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат зарегистрированных точек границей части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	6
91	521890.19	2151280.3		линейное отступление	0.1
92	521898.56	2151225.09		линейное отступление	линейное отступление
93	521887.63	2151267.1		линейное отступление	0.1
94	521805.26	2151211.28		линейное отступление	0.1
95	521845.22	2151242.11		линейное отступление	0.1
96	521810.28	2151272.26		линейное отступление	0.1
97	521761.16	2151814.88		линейное отступление	0.1
98	521712.52	2151856.04		линейное отступление	0.1
99	521666.65	2151896.17		линейное отступление	0.1
100	521617.02	2151938.54		линейное отступление	0.1
101	521567.89	2151980.82		линейное отступление	0.1
102	521524.69	2152017.98		линейное отступление	0.1
103	521513.69	2151960.78		линейное отступление	0.1
104	521505.98	2151899.23		линейное отступление	0.1
105	521496.69	2151838.24		линейное отступление	0.1
106	521487.24	2151279.42		линейное отступление	0.1
107	521478.18	2151220.61		линейное отступление	0.1

Государственный регистратор: МП, подпись: \_\_\_\_\_, инициалы, фамилия: \_\_\_\_\_

Отчет об оценке №230 площадью 469 715 кв. использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

частков (4 ед.) общей начения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Итого: № \_\_\_\_\_ Район: 42. Всего листов раздела: 42. Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Ц.К.З.019. № 69/2019/01242195. Всего листов: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50/07/0010204/03

Сведения о кадастровых участках, границах частей (частей) земельного участка

Система координат: МСК-90, зона 2

Номер части	Кодировка, м			Описание назначения из собственности	Средняя квадратическая погрешность определения координат многоугольника границ части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
6	521921.54	2151623.33		земельный участок	0,3
7	521998.25	2151703.64		земельный участок	0,3
18	521404.04	2152118.69		земельный участок	0,3
18	521404.04	2152118.69		земельный участок	0,3
31	521454.51	2151907.80		земельный участок	0,3
46	521920.87	2151631.83		земельный участок	
47	521950.01	2151603.02		земельный участок	
48	521668.21	2151819.46		земельный участок	
49	521490.11	2152907.9		земельный участок	
50	521770.08	2152166.58		земельный участок	
51	521173.76	2152121.72		земельный участок	
52	521516.24	2152023.19		земельный участок	
53	521694.32	2151879.78		земельный участок	
54	521876.09	2151723.24		земельный участок	
55	521908.33	2151701.16		земельный участок	
56	521933.85	2151643.75		земельный участок	

Государственный регистрационный номер выписки: \_\_\_\_\_  
 дата выписки: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 подпись: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Итого: № \_\_\_\_\_ Район: 42. Всего листов раздела: 42. Всего листов выписки: \_\_\_\_\_  
 Ц.К.З.019. № 69/2019/01242195. Всего листов: \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50/07/0010204/03

Сведения о кадастровых участках, границах частей земельного участка, м

Номер части	Кодировка, м			Описание назначения из собственности	Средняя квадратическая погрешность определения координат многоугольника границ части земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	2	3	4	5	
57	521445.37	2151607.86		земельный участок	земельный участок
58	521603.77	2151863.31		земельный участок	земельный участок
59	521483.67	2151907.75		земельный участок	земельный участок
60	521623.73	2152140.95		земельный участок	земельный участок
61	521406.1	2152119.54		земельный участок	земельный участок
62	521711.8	2152029.04		земельный участок	земельный участок
63	521608.08	2151931.62		земельный участок	земельный участок
64	521871.66	2151718.18		земельный участок	земельный участок
65	521901.66	2151692.32		земельный участок	земельный участок
66	521460.03	2151460.42		земельный участок	0,3
67	521556.07	2151586.96		земельный участок	земельный участок
68	521434.97	2151509.06		земельный участок	земельный участок
69	521436.45	2151607.58		земельный участок	0,1
70	521483.68	2151670.36		земельный участок	0,1
71	521548.09	2151723.81		земельный участок	0,1
72	521466.07	2151782.57		земельный участок	0,1
73	521752.04	2151811.4		земельный участок	земельный участок

Государственный регистрационный номер выписки: \_\_\_\_\_  
 дата выписки: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_  
 подпись: \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Отчет об оценке №231 площадью 469 715 кв. использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

частков (4 ед.) общей начения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Решение 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
Лист № _____ Решения 4.2		Листов листов решений 4.2		Листов листов выписок _____	
13.05.2019 № 30/2019/02/021/06		Листов листов _____		Листов листов выписок _____	
Квартальный номер _____		50/09/0010520/43			
№ п/п	Координаты, м			Описание назначения по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат центра тяжести (проект границ) части земельного участка, м
	X	Y	Z		
74	521185,23	2151902,33		земельный участок	0,1
75	521184,35	2151961,12		земельный участок	0,1
76	521195,31	2152027,14		земельный участок	0,1
77	521181,99	2152082,6		земельный участок	0,1
78	521137,38	2152144,31		земельный участок	0,1
79	521140,98	2152156,35		земельный участок	0,1
80	521164,18	2152161,21		земельный участок	0,1
81	521157,21	2152138,42		земельный участок	0,1
82	521139,25	2152077,06		земельный участок	0,1
83	521130,3	2152060,60		земельный участок	0,1
84	521148,54	2151998,77		земельный участок	0,1
85	521031,66	2151954,51		земельный участок	0,1
86	521080,66	2151912,09		земельный участок	0,1
87	521126,28	2151972,54		земельный участок	0,1
88	521174,87	2151930,76		земельный участок	0,1
89	521024,12	2151788,24		земельный участок	0,1
90	521018,99	2151757,97		земельный участок	0,1
Информационный регистрационный номер _____				полномочия _____	М.П. _____
полномочия _____				полномочия _____	М.П. _____
				полномочия _____	М.П. _____
				полномочия _____	М.П. _____

Решение 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок					
Лист № _____ Решения 4.2		Листов листов решений 4.2		Листов листов выписок _____	
13.05.2019 № 30/2019/02/021/06		Листов листов _____		Листов листов выписок _____	
Квартальный номер _____		50/09/0010520/43			
№ п/п	Координаты, м			Описание назначения по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат центра тяжести (проект границ) части земельного участка, м
	X	Y	Z		
91	521093,19	2151728,3		земельный участок	0,1
92	521108,96	2151725,03		земельный участок	0,1
93	521087,63	2151797,1		земельный участок	0,1
94	521086,76	2151711,28		земельный участок	0,1
95	521013,23	2151742,11		земельный участок	0,1
96	521016,38	2151772,96		земельный участок	0,1
97	521761,16	2151811,85		земельный участок	0,1
98	521772,85	2151826,64		земельный участок	0,1
99	521696,95	2151896,17		земельный участок	0,1
100	521617,42	2151938,54		земельный участок	0,1
101	521567,89	2151980,81		земельный участок	0,1
102	521524,99	2152017,58		земельный участок	0,1
103	521513,99	2151980,78		земельный участок	0,1
104	521503,98	2151969,23		земельный участок	0,1
105	521496,69	2151858,24		земельный участок	0,1
106	521487,54	2151779,42		земельный участок	0,1
107	521478,44	2151720,61		земельный участок	0,1
Информационный регистрационный номер _____				полномочия _____	М.П. _____
полномочия _____				полномочия _____	М.П. _____
				полномочия _____	М.П. _____
				полномочия _____	М.П. _____

Отчет об оценке №231 площадью 469 715 кв. использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

частков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Родителя № 4.2. Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 1/05/2019 № 09/2019/201202195. Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 Единый государственный реестр недвижимости

Идентификационный номер: 50/09/0018526-43

Описание и кадастровые данные земельного участка (участка) земельного участка:

Участок в границах кадастрового квартала № 50/09/0018526-43

Номер точки	Координаты, м		Отметка залегания на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат точки
	X	Y		
1	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
2	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
3	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
4	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
5	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
6	521927.54	2151627.53	данные отсутствуют	0.3
7	521898.25	2151793.05	данные отсутствуют	0.3
8	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
9	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
10	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
11	521451.51	215187.82	данные отсутствуют	0.3
12	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
13	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
14	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
15	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
16	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
17	521850.01	2151693.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	521668.31	2151839.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	521490.11	2152052.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	521700.08	2152166.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	521412.36	2152121.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	521516.25	2152033.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	521694.32	2151876.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	521876.99	2151723.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	521804.33	2151794.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	521932.88	2151611.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости: 50/09/0018526-43

Инициалы, фамилия: ФИОС ПУН

Рисунок 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Родителя № 4.2. Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 1/05/2019 № 09/2019/201202195. Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 Единый государственный реестр недвижимости

Идентификационный номер: 50/09/0018526-43

Описание и кадастровые данные земельного участка (участка) земельного участка:

Участок в границах кадастрового квартала № 50/09/0018526-43

Номер точки	Координаты, м		Отметка залегания на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат точки
	X	Y		
1	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
2	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
3	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
4	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
5	521130.12753165704	215187.82	данные отсутствуют	5
6	521927.54	2151627.53	данные отсутствуют	0.3
7	521898.25	2151793.05	данные отсутствуют	0.3
8	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
9	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
10	521404.04	2152118.69	данные отсутствуют	0.3
11	521451.51	215187.82	данные отсутствуют	0.3
12	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
13	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
14	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
15	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
16	521929.87	215187.82	данные отсутствуют	0.3
17	521850.01	2151693.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	521668.31	2151839.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	521490.11	2152052.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	521700.08	2152166.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	521412.36	2152121.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	521516.25	2152033.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	521694.32	2151876.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	521876.99	2151723.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	521804.33	2151794.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	521932.88	2151611.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный реестр недвижимости: 50/09/0018526-43

Инициалы, фамилия: ФИОС ПУН

Отчет об оценке №23(частков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м) использования - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сельский и часть земельного участка

Решение 4.2

Лист № 26. Район 4.2. Всего листов раздела 4.2: ..... Всего листов выписки: .....  
 Классификационный код: 50:09:010521-03

Номер листа	Координаты, м			Описание заданных по местностям	Средняя площадь участка, определенная по результатам кадастрового учета, м <sup>2</sup>	№	Земельный участок
	X	Y	Z				
57	521485,27	2151607,86		земельный участок	земельный участок		земельный участок
58	521483,17	2151644,31		земельный участок	земельный участок		земельный участок
59	521483,87	2151607,75		земельный участок	земельный участок		земельный участок
60	521482,73	2151635,85		земельный участок	земельный участок		земельный участок
61	521486,1	2151619,34		земельный участок	земельный участок		земельный участок
62	521311,8	2152028,04		земельный участок	земельный участок		земельный участок
63	521469,88	2151671,62		земельный участок	земельный участок		земельный участок
64	521387,66	2151718,18		земельный участок	земельный участок		земельный участок
65	521391,66	2151692,32		земельный участок	земельный участок		земельный участок
66	521460,65	2151605,42		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
67	521456,07	2151386,96		земельный участок	земельный участок		земельный участок
68	521333,07	2151390,06		земельный участок	земельный участок		земельный участок
69	521436,45	2151607,58		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
70	521494,88	2151670,36		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
71	521438,69	2151723,81		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
72	521466,07	2151382,57		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
73	521433,84	2151811,1		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
Государственная регистрация				земельный участок		ФГИС ЕГРН	
				земельный участок		М.П.	
				земельный участок		подпись, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сельский и часть земельного участка

Решение 4.2

Лист № 27. Район 4.2. Всего листов раздела 4.2: ..... Всего листов выписки: .....  
 Классификационный код: 50:09:010521-03

Номер листа	Координаты, м			Описание заданных по местностям	Средняя площадь участка, определенная по результатам кадастрового учета, м <sup>2</sup>	№	Земельный участок
	X	Y	Z				
74	521485,27	2151602,23		земельный участок	земельный участок		земельный участок
75	521484,35	2151644,32		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
76	521500,34	2152027,14		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
77	521518,99	2152082,6		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
78	521517,98	2152144,31		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
79	521546,98	2152136,35		земельный участок	земельный участок		земельный участок
80	521561,18	2152161,23		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
81	521537,74	2152138,42		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
82	521579,25	2152077,86		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
83	521530,2	2152040,99		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
84	521581,54	2151966,77		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
85	521611,66	2151923,51		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
86	521606,66	2151912,89		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
87	521726,28	2151872,54		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
88	521774,87	2151830,76		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
89	521824,12	2151788,24		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
90	521834,69	2151737,99		земельный участок	земельный участок	0,1	земельный участок
Государственная регистрация				земельный участок		ФГИС ЕГРН	
				земельный участок		М.П.	
				земельный участок		подпись, фамилия	

Отчет об оценке №230  
площадью 469 715 кв.  
использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

частков (4 ед.) общей  
начения, разрешенное  
использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок

Лист 4.2

Лист № ... Родина А.А. | Итого площадь участка А.А.2: ... | Итого земельный участок ... | Итого земельный участок ...  
13.05.2019 № 99/2019/2012/2196 | 50/09/001025/03

Классификация земель:

Номер участка	Классификация земель			Средняя кадастровая стоимость на дату определения кадастровой стоимости участка, руб.
	1	2	3	
108	52170/03	211867/04	земельный участок	земельный участок

Получатель информации: ... | Итого: ... | ФИО С.Е.РН: ... | Итого: ...

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сельскохозяйственный земельный участок

Лист 4.2

Лист № ... Родина А.А. | Итого площадь участка А.А.2: ... | Итого земельный участок ... | Итого земельный участок ...  
13.05.2019 № 99/2019/2012/2196 | 50/09/001025/03

Классификация земель:

Номер участка	Классификация земель			Средняя кадастровая стоимость на дату определения кадастровой стоимости участка, руб.
	1	2	3	
91	52189/19	2151728/3	земельный участок	0.1
92	52188/36	211725/03	земельный участок	0.1
93	52187/43	2101707/3	земельный участок	0.1
94	52186/26	2151711/28	земельный участок	0.1
95	52185/23	2151742/31	земельный участок	0.1
96	52184/38	2151772/46	земельный участок	0.1
97	52176/16	2111814/85	земельный участок	0.1
98	52172/35	2111856/64	земельный участок	0.1
99	52166/95	2111898/17	земельный участок	0.1
100	52163/42	2151938/44	земельный участок	0.1
101	52162/49	2151988/81	земельный участок	0.1
102	52154/69	2151761/58	земельный участок	0.1
103	52153/69	2117040/78	земельный участок	0.1
104	52150/58	2151999/23	земельный участок	0.1
105	52148/49	2151838/24	земельный участок	0.1
106	52147/74	2151776/42	земельный участок	0.1
107	52178/81	2151728/61	земельный участок	0.1

Получатель информации: ... | Итого: ... | ФИО С.Е.РН: ... | Итого: ...

**Отчет об оценке №230/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 469 715 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области.**